

rikshem



Års- och hållbarhetsredovisning

2025



Innehåll

VERKSAMHET

Det här är Rikshem	4
Året i korthet	6
Vd har ordet	8
Vår vision	10
Våra mål	11
Vår värdekedja	12
Vår hållbarhetskompas	14
Här finns vi	15
Rikshems fastighetsbestånd i siffror	16
Finansiering	20

BOLAGSSTYRNING

Förvaltningsberättelse*	25
Risker och möjligheter	29
Bolagsstyrningsrapport	34
Styrelse	38
Ledning	39

EKONOMISK REDOVISNING

Finansiella rapporter*	41
Noter*	50
Nyckeltal	74
Nyckeltalsberäkningar	75
Definitioner	76
Årsredovisningens undertecknande*	77
Revisionsberättelse*	78

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsstyrning	83
Rikshems intressenter	85
Våra KPI:er inom hållbarhet	86
Samhälle	87
Hälsa & välbefinnande	88
Klimat & energi	90
Cirkularitet & biologisk mångfald	94
Hållbara inköp	96
Genererat ekonomiskt värde	97
Grön och hållbar finansiering	98
GRI-index	99
Hållbarhetsrapport	103
Revisorns rapport	104

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning	106
-----------------------	-----

Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelsen och avsnitt i Ekonomisk redovisning, samtliga markerade med *. Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 framgår av sidan 103.



4 Det här är Rikshem

6 Året i korthet

8 Vd har ordet

10 Vår vision

11 Våra mål

12 Vår värdekedja

14 Vår hållbarhetskompass

15 Här finns vi

16 Rikshems fastighetsbestånd i siffror

20 Finansiering

Verksamhet

Det här är Rikshem

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

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter runt om i Sverige, från Luleå i norr till Malmö i söder. Sedan starten 2010 har vi växt genom att göra kloka investeringar i förvärv och utveckling av befintliga samt nya bostäder och samhällsfastigheter.

Vid årsskiftet ägde Rikshem cirka 28 800 lägenheter, varav cirka 23 800 är hyresrätter, studentbostäder, ungdomslägenheter och senior- och trygghetsboenden. Cirka 5 000 lägenheter är vård- och omsorgsboenden. Vi äger även skolor och förskolor.

**Vår värdegrund
lägger grunden för
vårt arbete**

VÅR AFFÄRSIDÉ

Långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter.



VÅR VISION

Goda livsmiljöer och en enklare vardag



VÅR VÄRDEGRUND

Vi ska vara:
Engagerade, Närvarande
och Ansvarstagande



BOSTÄDER FÖR HELA LIVET

72 %

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



LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

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

MARKNADSVÄRDE

56 mdr

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 55 875 mkr exkl joint ventures och 58 205 mkr inkl. joint ventures.

»Varje dag ser vi hur viktig hyresrätten är. När du flyttar första gången, när du flyttar ihop och när du flyttar isär. Hyresrätten med sin flexibilitet är en viktig bostadsform som erbjuder enkelhet.«

ANETTE FRUMERIE, VD



HÅLLBAR VERKSAMHET

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

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER UTIFRÅN BEHOV

28 %

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



AFFÄRSMÄSSIGT SAMHÄLLENGAGEMANG

Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling på de orter vi verkar.

Året i korthet

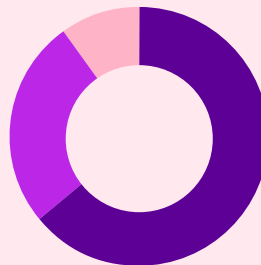
15

Så många år fyllde vi i juli. Sedan vi grundades som Dombron, med 3 orter och 8 000 lägenheter, har vi gjort en imponerande resa och finns nu på över 20 orter med cirka 29 000 lägenheter och samhällsfastigheter.

HÖGRE NÖJD-KUND-INDEX FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Under året har våra medarbetare inom samhällsfastigheter arbetat intensivt med att förbättra kontakt och återkoppling till kunderna. Som ett resultat av det arbetet har NKI (nöjd-kund-index) ökat med 10,4 enheter.

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER I PROCENT

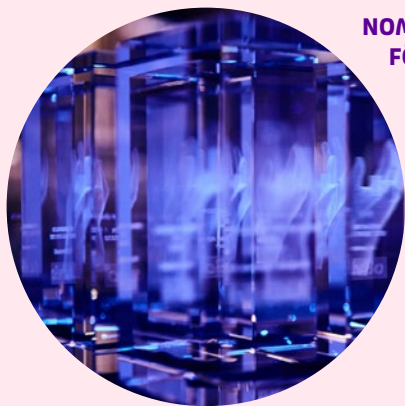


- Bostadshyresavtal, 64 procent
- Offentlig sektor, 26 procent
- Privat sektor, 10 procent*



INFLYTTNING I LÄRJUNGEN

Projektet Lärjungen i Uppsala stod klart under våren. Här finns 139 nya och moderna lägenheter med hög standard och påkostade materialval, certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I studentstaden Uppsala var det självklart högt tryck på 1:orna och cykelrummen, där de 280 cykelplatserna snabbt gick åt.



NOMINERADE TILL KUNDKRISTALLEN FÖR TREDJE ÅRET I RAD

I januari 2025 nominerades vi för tredje året i rad till Kundkristallen, i kategorin "Största Lyft Serviceindex" bland Sveriges största bostadsbolag. Kundkristallen delas ut av AktivBo och nomineringen är ett bevis på att vi får resultat av vårt arbete där vi ska ha kundfokus i allt som görs.



FORTSATT STARKT KREDITBETYG

Kreditvärderingsinstitutet Moody's bekräftade i oktober för sjätte året i rad Rikshems kreditbetyg A3 med stabila utsikter. Moody's lyfter Rikshems stabila position med en kvalitativ portfölj av bostadshyresrätter och samhällsfastigheter inom vård- och utbildningsområdet, en hög uthyrningsgrad och en mycket god likviditetsberedskap som några av faktorerna.

* Huvudsakligen privata aktörer inom vård, omsorg och skolor.



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

ÖKAD TRYGGHET I HAGEBY

De senaste åren har tryggheten hos våra hyresgäster i Hageby i Norrköping ökat, som ett resultat av våra trygghetshöjande åtgärder. Trygghetsindex där ökade med nästan 10 procent under 2025. Erfarenheterna från Hageby tas nu med i vår områdesutvecklingsmodell.

NYTT VÅRDBOENDE I HALMSTAD

Vi tecknade i maj hyresavtal med Halmstad kommun för att bygga ett nytt vårdboende i fastigheten Termometern. Vi bygger om en befintlig fastighet till ett modernt vårdboende med 80 lägenheter. Hyresavtalet är på 15 år och i fastigheten kommer det även finnas en vårdcentral och en tandläkarmottagning.

I MÅL MED ENERGIPROJEKTET I GRÄNBY

I Gränby har vi slutfört ett av Sveriges största energiprojekt. Vi har kombinerat flera olika energiåtgärder, som bergvärme, solceller och modernisering av fjärrvärme och ventilation. Totalt har vi borrar cirka 230 hål, 300 meter ned i marken, totalt sju mil borrhål. Projektet har upgraderat energiprestandan till modernt skick i våra fastigheter och energideklarationerna har gått från klass F till C. Byggnaderna står nu förberedda för framtidens energianvändning.



NY KOSTYM FÖR RESMILAN

När serviceboendet Resmilan i Västerås lades ned såg vi möjligheten att skapa 116 nya hyresrätter i Odensvi i Västerås. Vi arbetade fram en lösning som innebar att vi kunde påbörja en del arbeten medan vi sökte bygglov och tog fram förslag på renoveringstyper med olika hyresnivåer samt arbetade bort känslan av serviceboende. Med smarta och hållbara lösningar har Resmilan nu fått en ny kostym och en ny chans som hyresfastighet.



Stabilt och positivt

Rikshem har haft ett stabilt 2025 där vi utvecklats positivt, detta i en omvärld som fortsatt präglas av osäkerhet och en tilltagande komplexitet. Mycket har hänt sedan vi grundades för 15 år sedan, men vi fortsätter att vara en långsiktig aktör inom bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtorter. Varje dag ser vi hur viktig hyresrätten är. När du flyttar första gången, när du flyttar ihop och när du flyttar isär. Hyresrätten med sin flexibilitet är en viktig bostadsform som erbjuder enkelhet. Och samhällsfastigheter är en bärande struktur i samhället – byggnader där de som verkar ska kunna fokusera på verksamheten och inte fastigheten. Det är verkligen inspirerande att vara med och utveckla vår verksamhet.

Under året ökade vi hyresintäkterna samtidigt som vi höll i våra kostnader vilket gav ett driftöverskott i linje med förra året, trots att vi avyttrat 28 fastigheter. Vi har starka finansiella nyckeltal som alla ligger inom våra målramar. I höstas bekräftade också Moodys vår starka A3 rating.

Vi ser kontinuerligt över sammansättningen av vår portfölj och våra förvaltningsområden. Som en följd av det avyttrade vi under året våra fastigheter i Nyköping och lämnade orten. Vi förvärvade också tre fastigheter i Uppsala i direkt anslutning till redan befintligt bestånd vilket bidrar till en effektiv förvaltning. Parallellt etablerade vi oss i Lund när första delen av vår nyproduktion där stod klar under året. I december godkände kommunfullmäktige i Lund detaljplanen även för den andra etappen bestående av cirka 600 bostäder. Möjligheterna att bygga nya hyresrätter är idag begränsade då

det är utmanande att balansera byggkalkyler med hyresnivåerna. I Lund klarar vi balansen då vi har möjlighet att bygga ett stort antal lägenheter på ett effektivt sätt inom samma projekt.

2025 investerade vi 1,4 miljarder kronor, framför allt kopplat till lägenhetsrenoveringar samt hyresgästanpassningar i våra samhällsfastigheter, till exempel ombyggnation av vårdboenden i Halmstad och Nacka. Allt fler av våra kunder väljer att bygga om befintliga vårdboenden i stället för att bygga nya när möjlighet finns. Under året har vi färdigställt över 1100 renoverade lägenheter. Vi har också utvecklat ett koncept med återbruksrenovering vilket vi provat i Norrköping. Genom återbruk och renovering av befintlig inredning kan lägenheter renoveras till modern standard samtidigt som det är hållbart.



1,4

miljarder kronor

investerade under året, framförallt kopplade till lägenhetsrenoveringar samt hyresgäst Anpassningar i våra samhällsfastigheter.

Våra insatser för att energieffektivisera beståndet är framgångsrika. Det stora projekt vi drivit i Gränby i Uppsala är nu avslutat. Där har vi minskat energiförbrukningen med hela 45 procent. Generellt ökar kostnaderna för elektricitet och uppvärmning i landet men tack vare våra energiprojekt och arbetet med ständiga justeringar minskar vår förbrukning, vilket gör att kostnaderna därmed kan ligga kvar på samma nivå som tidigare. Arbetet med ny effektivare fastighetsstyrning kommer också ge oss bättre kontroll och färre akuta fel när vi kan arbeta mer proaktivt. Ny fastighetsstyrning är en del i vår bredare digitaliseringsstrategi som syftar till att göra det enklare och effektivare för både oss och våra kunder.

Rikshem har en hög uthyrningsgrad och vi finns på utvalda tillväxtorter. Vår fastigheterna är belägna kommer att bli allt viktigare när branschen nu står inför en omställning där områden som inte bedöms som attraktiva eller orter där det tidigare har byggts mycket, kommer att få fler vakanta bostäder. De demografiska förändringarna med minskat barnafödande och minskad invandring kommer påverka efterfrågan på lägenheter. Det förändrar uthyrningsarbetet när man går från att ha kö till alla bostäder till att i större utsträckning behöva arbeta med marknadsföring för att attrahera nya kunder. En åldrande befolkning ger samtidigt ökad efterfrågan på framför allt vårdboenden där vi ser möjligheter framåt.

Relationen med våra kunder, oavsett om det är kommuner, regioner, vårdgivare, skolaktörer eller enskilda bostadshyresgäster, är viktig. Det allt aktivare kundarbetet i förvaltningen av samhällsfastigheterna har varit

bidragande till att nöjdheten hos våra kunder under året tog ett stort kliv uppåt och vi ligger nu högt upp i branschjämförelser. Även på bostadssidan är det glädjande att se att kundnöjdheten fortsätter uppåt.

Vi har också arbetat mycket med trygghetsskapande åtgärder under året. Att uppleva otrygghet i sitt område är en anledning till att man inte vill bo kvar. Under året har vi exempelvis samarbetat med Polisen kring ett projekt kallat Trygga Trappan som ska motverka häng i trappuppgångar och provat ljudskrämmor i garage – men också med mjuka insatser såsom aktiviteter för att hyresgäster lättare ska lära känna sina grannar.

Från och med 2026 arbetar vi enligt en ny affärsplan som löper fram till och med 2028. Vi arbetar vidare på att bli ett ännu mer professionellt fastighetsbolag. I en föränderlig värld kommer det hända saker som påverkar oss under

» Samhällsfastigheter är en bärande struktur i samhället «



Kalkstenen 1,
Kalmar

de kommande åren men de stora dragen i vår affärsplan kommer ligga fast – vi ska förnygrä vårt bestånd, investera i det befintliga beståndet, utveckla vårt kund- och trygghetsarbete och fortsätta energieffektivisera. Genom det arbetet ska vi se till att leverera på våra mål även kommande år. För att göra det möjligt behöver vi engagerade medarbetare och bra samarbetspartners – och det har vi. Tack till er för allt arbete under 2025 och att ni är med oss för att utveckla Rikshem vidare.

Anette Frumerie, vd Rikshem
Stockholm i februari 2026

Under året har Rikshem tagit fram en ny affärsplan som pekar ut den strategiska riktningen till och med 2028.

Vår vision

Med affärsplanen i ryggen säkerställer vi att alla jobbar mot gemensamma mål som bidrar till visionen om att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag.

2025 arbetade vi det sista året utifrån vår affärsplan för 2023-2025. Vi har under perioden haft extra fokus på omställning till ny renoveringsmodell, kundarbetet och vår samhällsfastighetsaffär. Arbetet har varit framgångsrikt och vi har nått eller överträffat våra operativa mål.

I den nya affärsplanen har vi stakat ut vägen från 2026 till och med 2028. Affärsmässighet, enkelhet för kund och hållbarhet i alla led är några av områdena vi arbetar extra med. Digital utveckling och att vara en attraktiv arbetsgivare är viktiga delar i arbetet för att nå våra mål.

Det övergripande ekonomiska målet är även fortsättningsvis att leverera en attraktiv avkastning med låg risk genom hög kundnöjdhet, god investeringsvolym och affärsmässigt fokus. Avkastningsmålet ska nås hållbart och långsiktigt.

**Goda
livsmiljöer
& en enklare
vardag**

**Se våra mål
och utfall på
nästa sida**

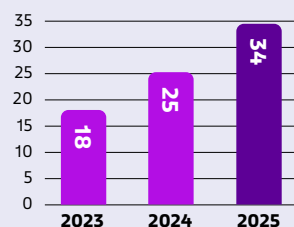
Våra mål

Våra operativa mål visar vilka förflyttningar vi behöver göra för att kunna leverera en attraktiv avkastning med låg risk. Vi når och överträffar våra mål för 2025 som var sista året för affärsplanen 2023–2025.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål 2025: 27

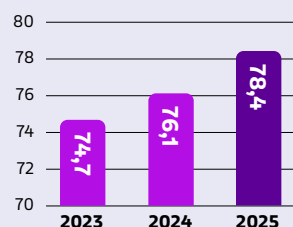
Engagemang (eNPS)



TRYGGHETSINDEX

Mål 2025: Upplevd trygghet bland hyresgästerna

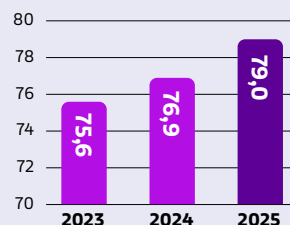
76 (index 100)



ÖKAD KUNDNÖJDHET

Mål 2025: Bostäder

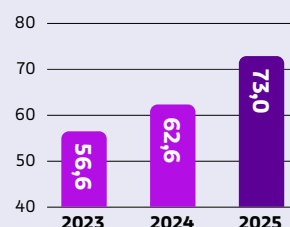
Serviceindex 78,9 (index 100)



Mål 2025:

Samhällsfastigheter

Nöjd kundindex 64,6* (NKI index 100)



*Nöjd kundindex för samhällsfastigheter mäts på nytt sätt från och med 2025. Läs mer på sidan 86.

KLIMATNEUTRAL VERKSAMHET

Mål 2025: Köpt energi

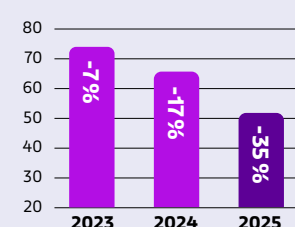
110kWh/kvm/år



Mål 2025:

Totala klimatutsläpp

–20 % jämfört med basåret 2020* (80 kton)



*Sedan basåret 2020 har Rikshems totala klimatutsläpp minskat med totalt 35 procent.

Övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet

Soliditeten ska inte understiga 35 procent.

Procent	2023	2024	2025
Soliditet	41	42	45

Belåningsgrad

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

Procent	2023	2024	2025
Belåningsgrad	52	51	47

Nettoskuld/EBITDA

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

Gånger	2023	2024	2025
Nettoskuld/EBITDA	15,7	13,9	12,7

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 gånger.

Gånger	2023	2024	2025
Räntetäckningsgrad	2,6	2,6	2,6

Vår värdekedja

Vår värdekedja omfattar alla aktiviteter som skapar värden för våra kunder, ägare, medarbetare och för samhället. Den innehåller allt från råvaror och transporter till styrning, projektutveckling och förvaltning av bostäder och samhällsfastigheter.

Produkter & Material

- Råvaror
- Produktion
- Transporter
- Leverantörer
- Återbruk/återvinning



Projektutveckling

- Förvärv
- Projektering
- Nyproduktion
- Renovering
- Avfall/återbruk



Styrning & Resurser

- Inköp/upphandling
- Finansiering
- Medarbetare
- Ägare och styrelse



VÄRDEN UPPSTRÖMS

RIKSHEMS VERKSAMHET



Bostäder & samhällsfastigheter

- Uthyrning
- Förvaltning
- Kunddialog
- Drift
- Underhåll
- Avyttring
- Avfall/återbruk

Skapade värden



- Nöjda ägare
- Totalavkastning
- Energifektivisering
- Minskad klimatpåverkan
- Hållbart fastighetsbestånd
- Nöjda hyresgäster och kunder
- Trygga områden och samhällen
- Attraktiv arbetsplats
- Hälsa och välbefinnande
- Cirkularitet och biologisk mångfald

RIKSHEMS VERKSAMHET

VÄRDEN NEDSTRÖMS

Vår hållbarhetskompass

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

STRATEGI

Rikshems investeringar och beslut tar hänsyn till hållbarhetsperspektivet. Långsiktiga värden skapas redan i den dagliga verksamheten. Vår kompass visar vägen och utgår från vår vision, våra väsentliga områden och vår affärsplan.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

Rikshems väsentlighetsanalys har identifierat fem väsentliga områden, som regelbundet följs upp. Väsentlighetsanalysen baseras på kontinuerlig omvärldsbevakning, löpande intressentdialoger och analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Prioriteringen av våra väsentliga områden utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv eller negativ påverkan på miljö och samhälle.



FN-MÅL

- 1 Ingen fattigdom
- 2 Ingen hunger
- 3 Hälsa och välbefinnande
- 4 God utbildning
- 5 Jämställdhet
- 6 Rent vatten och sanitet
- 7 Hållbar energi
- 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- 10 Minskad ojämlikhet
- 11 Hållbara städer och samhällen
- 12 Hållbar konsumtion och produktion
- 13 Bekämpa klimatförändringarna
- 14 Hav och marina resurser
- 15 Ekosystem och biologisk mångfald
- 16 Fredliga och inkluderande samhällen
- 17 Genomförande och globalt partnerskap

Läs mer om väsentlighetsanalysen och intressentdialogerna och ta del av våra KPI:er inom hållbarhet i avsnittet Hållbarhetsredovisning med start på sidan 82.

Här finns vi

Rikshem finns på utvalda tillväxtorter från Malmö i söder till Luleå i norr. Över hälften av beståndet finns i de största orterna Uppsala/ Knivsta, Storstockholm och Norrköping.

UPPSALA/KNIVSTA

28,6 % av marknadsvärdet 469 094 kvm

STORSTOCKHOLM

17,8 % av marknadsvärdet 358 159 kvm

NORRKÖPING

8,7 % av marknadsvärdet 221 032 kvm

HELSINGBORG

8,6 % av marknadsvärdet 197 618 kvm

VÄSTERÅS

6,3 % av marknadsvärdet 142 622 kvm

LULEÅ

5,5 % av marknadsvärdet 148 864 kvm

HALMSTAD/ALE

5,4 % av marknadsvärdet 105 809 kvm

KALMAR

5,1 % av marknadsvärdet 148 398 kvm

UMEÅ

5,0 % av marknadsvärdet 119 981 kvm

MALMÖ/LUND

4,9 % av marknadsvärdet 64 438 kvm

ÖSTERSUND

4,2 % av marknadsvärdet 131 849 kvm



Rikshems fastighetsbestånd i siffror

Det totala marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd, verkligt värde fastigheter, uppgick i slutet av 2025 till 55 875 mkr exklusive joint ventures. Beståndet innefattade 464 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 2 108 tkvm. Inklusive joint ventures uppgick fastighetsvärdet till 58 205 mkr.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2025	2024
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 575	56 139
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-208	416
Investering	1 390	1 078
Förvärv	262	5
Försäljningar	-2 143	-1 063
Verkligt värde vid utgången av perioden	55 875	56 575
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	58 205	58 827

Rikshems totala fastighetsbestånd

	2025	2024
Marknadsvärde, mkr	55 875	56 575
Antal fastigheter	464	489
Antal lägenheter	28 788	29 907
Uthyrningsbar area, tkvm	2 108	2 217
Hysesintäkter, mkr	3 647	3 633
Fastighetskostnader, mkr	-1 547	-1 540
Driftöverskott, mkr	2 100	2 093
Direktavkastning, procent	3,7	3,7
Totalavkastning exkl. JV, procent	3,4	4,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94,8	95,2

Fastighetsbestånd bostäder per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta bostäder, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hysesvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, procent
Uppsala/Knivsta	50	328	0	682	27,9
Storstockholm	20	188	0	334	13,0
Helsingborg	82	188	4	305	11,5
Norrköping	30	208	0	339	11,3
Luleå	7	122	7	210	6,8
Umeå	42	113	0	196	6,6
Västerås	14	98	0	179	6,0
Malmö/Lund	12	49	8	105	5,9
Östersund	28	132	0	192	5,8
Kalmar	17	89	4	137	3,7
Halmstad/Ale	4	22	0	43	1,6
Total	306	1 539	23	2 722	100

Fastighetsbestånd bostäder

	2025	2024
Hysesintäkter	2 606	2 548
Fastighetskostnader	-1 200	-1 182
Driftöverskott	1 406	1 366
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-104	382
Totalavkastning	1 302	1 748
Direktavkastning, procent	3,5	3,4
Totalavkastning exkl. JV, procent	3,2	4,4
Verkligt värde fastigheter	40 309	40 294
Antal fastigheter	306	320
Antal lägenheter	23 762	24 477
Andel, procent	72	71
Area, tkvm	1 562	1 632
Verkligt värde, kr per kvm	25 813	24 697
Investeringar	1 135	912

Förvärv bostäder 2025

Kommun	Fastighet	Kvm	Fastighetstyp
Uppsala	Kvarngärdet 60:2	1 488	Bostäder
Uppsala	Kvarngärdet 60:3	1 946	Bostäder
Uppsala	Kvarngärdet 60:4	3 115	Bostäder

Avyttringar bostäder 2025

Kommun	Fastighet	Kvm	Fastighetstyp
Helsingborg	Batteriet 1; 8; 9	23 711	Bostäder
Helsingborg	Batteriet 3; Värnet 2; 3	11 261	Bostäder
Helsingborg	Brigaden 1	21 873	Bostäder
Norrköping	Kopparkypen 30	1 570	Bostäder
Norrköping	Tornet 8	1 381	Bostäder
Norrköping	Tornet 9	710	Bostäder
Norrköping	Tornet 11	5 017	Bostäder
Norrköping	Vattnet 7	1 284	Bostäder
Nyköping	Brandstoden 7	1 870	Bostäder
Nyköping	Brudslöjan 3	1 546	Bostäder
Nyköping	Garvaren 1	4 678	Bostäder
Nyköping	Kaveldunet 2	7 037	Bostäder
Sigtuna	Fiskgjusen 1; Havsörnen 2	8 528	Bostäder
Sigtuna	Ormvråken 1	2 502	Bostäder
Sigtuna	Rördrommen 1	9 433	Bostäder
Östersund	Rektorn 9	5 146	Bostäder



Kvarngärdet 56:14, Uppsala

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter	2025	2024
Hysesintäkter	1 041	1 085
Fastighetskostnader	-347	-359
Driftöverskott	694	727
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-105	34
Totalavkastning	589	761
Direktavkastning, procent	4,4	4,4
Totalavkastning exkl. JV, procent	3,7	4,6
Verkligt värde fastigheter	15 566	16 281
Antal fastigheter	158	169
Antal lägenheter	5 026	5 430
Andel, procent	28	29
Area, tkvm	546	586
Verkligt värde, kr per kvm	28 494	27 791
Investeringar	255	166
Genomsnittlig återstående hyrestid, år	6,7	6,7

Avyttringar samhällsfastigheter 2025

Kommun	Fastigheter	Kvm	Fastighetstyp
Ale	Nödinge 2:45	385	Vårdboende
Ale	Nödinge 38:50	2 256	Senior-/service-/trygghetsbostäder
Luleå	Sundsgården 4	12 447	Vårdboende
Nacka	Neglinge 13:6	372	Vårdboende
Stockholm	Fader Bergström 1	530	Vårdboende
Stockholm	Jordbruksministern 3	915	Vårdboende
Uppsala	Kronåsen 1:29	220	Stödboende

Fastighetsbestånd samhällsfastigheter per område

Kommun eller ort	Antal fastigheter	Yta vårdboenden, tkvm	Yta skolor, tkvm	Yta övrigt, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, procent
Uppsala/Knivsta	58	141	0	0	286	30,3
Storstockholm	48	72	85	13	317	30,2
Halmstad/Ale	13	83	0	0	152	15,3
Kalmar	9	45	6	4	102	8,6
Västerås	11	40	4	0	81	6,9
Luleå	4	20	0	0	26	2,2
Malmö/Lund	6	7	0	0	18	2,1
Norrköping, inkl. Linköping och Jönköping	4	10	0	2	22	1,9
Helsingborg	3	5	0	0	16	1,4
Umeå	2	3	4	0	12	1,0
Total	158	427	99	19	1 033	100

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Typ av hyresgäst	Förhyrd yta, tkvm	Hyresvärde, procent
Uppsala Kommun	Kommun	101	4,9
Nacka Kommun	Kommun	72	4,1
Kalmar Kommun	Kommun	51	2,6
Halmstad Kommun	Kommun	30	1,6
Västerås Stad	Kommun	32	1,6
Telge Fastigheter AB	Kommunalt bolag	38	1,5
Sigtuna Kommun	Kommun	30	1,3
Attendo Sverige AB	Privat	13	1,2
Ale Kommun	Kommun	20	1,1
Luleå Kommun	Kommun	26	1,0
Total		413	20,9

Färdigställda projekt

Renoveringar ger våra fastigheter en ökad livslängd. När vi utvecklar våra fastigheter ser vi också över möjligheterna att tillföra nya bostäder och samhällsfastigheter. På så sätt kan hela områdets attraktivitet öka. Även nyproduktion och andra åtgärder, som energiprojekt, bidrar till en positiv utveckling. Under året färdigställdes flera omfattande projekt, från Luleå i norr till Helsingborg i söder.

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal bostäder	Färdigställt
Tallidsgården	Nacka	Sickla	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	Kv1 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	139	Kv2 2025
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	Kv2 2025
Gränby Energi	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	Kv2 2025
Trasmattan	Östersund	Torvalla	Renovering	Bostäder	176	Kv2 2025
Böhmen	Helsingborg	Söder	Renovering	Bostäder	60	Kv2 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	Kv2 2025
Skälby	Upplands Väsby	Carlslund	Hyresgäst Anpassning	Bostäder	0	Kv3 2025
Resmilan	Västerås	Odensvi	Renovering	Bostäder	116	Kv3 2025
Krukan	Umeå	Ersboda	Renovering	Bostäder	65	Kv4 2025
Termometern (Regionen)	Halmstad	Söndrum	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	0	Kv4 2025



Pågående projekt

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

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

Detaljplaner under utveckling

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

Kommun	Projekt	Ändamål	Total kvm BTA	Antas/vinner laga kraft
Lund	Virket	Bostäder	45 000	prel 2026
Uppsala	Svartbäcken	Bostäder / Vårdboende	15 000	prel 2029
Uppsala	Valsätra	Vårdboende	9 000	prel 2027
Uppsala	Årstagården	Vårdboende	6 500	prel 2028
Uppsala	Västra Gränby	Bostäder	25 000	prel 2028
Uppsala	Gottsunda	Bostäder / Vårdboende	10 000	prel 2030
Södertälje	Daldockan	Bostäder	8 000	prel 2027
Sigtuna	Sätuna	Bostäder	9 400	prel 2026
Umeå	Flyttfågeln	Bostäder	12 000	prel 2027
Umeå	Ålidbacken	Bostäder	33 000	prel 2029



Batteriet 1-4, Östersund

Finansiering

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där 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.

MARKNADEN

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 per december 2025 ligger styrräntan kvar på 1,75 procent till andra halvåret av 2027 då den långsamt börjar stiga.

De internationella obligationsmarknaderna har under året präglats 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, den 10-åriga statsobligationsräntan har närmast 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.

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 mark-

nadsprissättningen att räntan ska sänkas ytterligare två gånger under det kommande året, men osäkerheten är stor.

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 upprepade att framtida beslut är beroende av inkommande data.

MÅL OCH STRATEGI

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

FINANSIELL STÄLLNING

Rikshem har kreditbetyget A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp	Andel av räntebärande skuld, procent
Företagscertifikat	905	3
Banklån mot säkerhet	5 378	21
Icke säkerhetställda lån	1 144	4
Obligationer SEK	10 246	39
Obligationer NOK	6 403	25
Obligationer EUR	1 340	5
Obligationer AUD	492	2
Obligation JPY	206	1
Totalt	26 113	100

av Moody's i oktober 2025. 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. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 45 procent, belåningsgraden till 47 procent, räntetäckningsgraden var oförändrad på 2,6 gånger och Nettoskuld/EBITDA utföll på 12,7 gånger.

Urberget 1, Västerås



UPPLÅNING

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 förlämnade 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.

Rikshem har ett EMTN-program noterat på Irish Stock Exchange för utgivande av obligationer. Rambeloppet för EMTN-programmet uppgår till tre miljarder EUR. Programmet möjliggör upplåning i flera valutor. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. Vid årsskiftet hade Rikshem obligationer utestående i EUR, NOK, AUD och JPY till en sammanlagd volym motsvarande 8,4 mdkr. Övriga obligationer är denominerade i SEK till en volym om cirka 10,2 mdkr. Rikshem har även ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider på upp till tolv månader inom en ram om 10 mdkr varav 0,9 mdkr var nyttjad vid årsskiftet.

LIKVIDA MEDEL OCH BACKUPFACILITETER

Likvida medel uppgick till 244 mkr (1 563). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränteoch 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 likviditetsrisk 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.

RÄNTEBINDNING

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 balansräk-

ningen 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-taxonomin kriterier och skapar förutsättningar för ytterligare grön finansiering som bidrar till Rikshems långsiktiga hållbarhetsmål. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet Morningstar Sustainalytics som bekräftar att ramverket är trovärdigt, verkkningsfullt 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 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 lanemarginal om målen uppnås eller inte. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av de senaste investerarrapporterna på rikshem.se.

FINANSPOLICY

Rikshems finanspolicy definierar målsättningar och anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Policyn uppdateras årligen och fastställs av styrelsen. Den omfattar bland annat organisation och ansvarsfördelning för finansverksamheten, riktlinjer och risklimiter för hantering av

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	Ränteförfall			Kapitalförfall	
	Mkr	Snittränta, procent	Andel, procent	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

Löftesprovision RCFer:

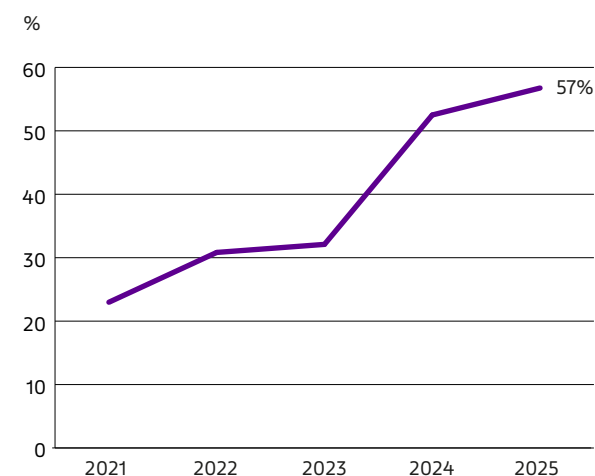
0,1

Snittränta:

2,8

*Snittränta inom 1 år innefattar även kreditmarginaler över Stibor för lån med kapitalbindning på längre löptider. Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 113 Mkr. Skillnaden mot ovanstående tabell avser förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Andel grön och hållbar finansiering



— Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering

finansiella risker samt riktlinjer för uppföljning och rapportering. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. De viktigaste limiterna i finanspolicyen framgår av tabellen till höger.

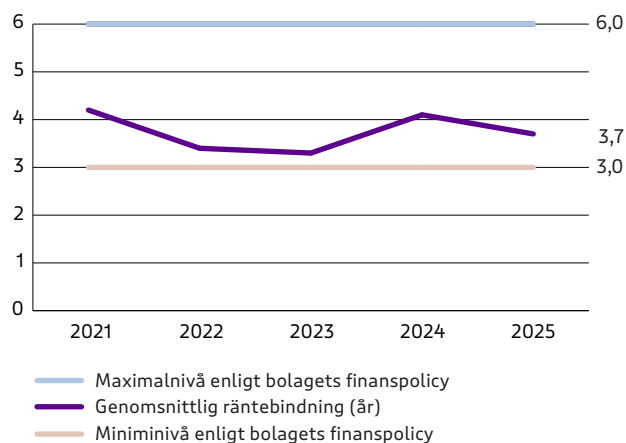
FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med finansieringsrisk avses risken för att finansiering vid någon given tidpunkt ej kan erhållas, eller endast erhållas till en väsentligt ökad kostnad. Med likviditetsrisk avses risken för att likvida medel och tillgängliga krediter inte räcker till att fullgöra betalningsförpliktelser. Rikshem begränsar finansierings- och likviditetsrisk genom att sprida förfallostrukturen på skulden samt genom outnyttjade kreditlöften. Rikshems finanspolicy innehåller ett antal risklimitersom begränsar dessa risker.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Rikshems resultat. I finanspolicyen begränsas ränterisken genom ramar för räntebindning. Ambitionen är att sprida räntebindningen över en period om maximalt tio år. Ränterisken hanteras främst genom ränteswappar och lån med fast ränta.

Genomsnittlig räntebindning (år)



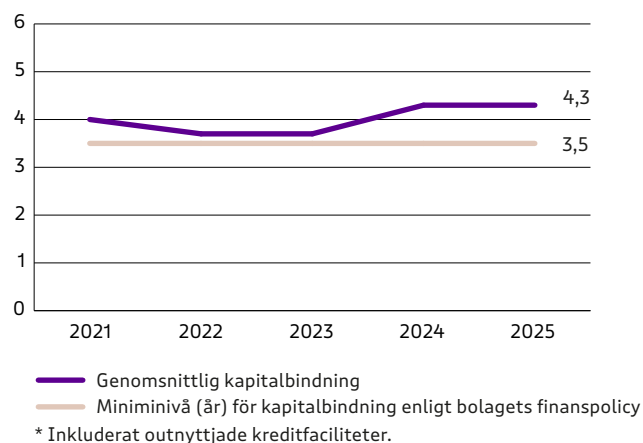
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Kredit- och motpartsrisk är risken för att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I finanspolicyen regleras placering av likvida medel genom begränsningar vad gäller motparter (och deras rating), instrument och löptider. Motparter avseende kreditlöften och derivatinstrument regleras genom rating.

VALUTARISK

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser medför negativ påverkan på resultat- och balansräkning. Finanspolicyen anger att Rikshem i finansverksamheten inte får utsättas för valutaexponering. Upplåning i annan valuta än svenska kronor är tillåten men den ska kurssäkras i samband med att upplåningen sker. Kurssäkring sker genom kombinerade ränte- och valutaswappar, vilket eliminerar valutarisken under lånens totala löptid.

Genomsnittlig kapitalbindning (år)*



* Inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter.

Finanspolicy i sammandrag

Risk/nyckeltal	Policy	Utfall
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, procent	Max 55	47
Genomsnittlig kapitalbindning	Minst 3,5 år	4,3 år
Andel säkerställd skuld, procent	Max 25	10
Läneförfall	Max 35 % av nettoskulden inom 12 månader	Uppfyllt
Likviditetskvot	Minst 1,15 ggr	3,1 ggr
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning	Inom intervallet 3-6 år	3,7 år
Andel räntesäkring > 1 år, procent	75-95	83
Räntebindning förfall > 1 år	Max 20 % inom 12 månader	Uppfyllt
Maximal räntebindning	10 år	Uppfyllt
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr	2,6 ggr
Kredit- och motpartsrisk		
Placeringar	Begränsning genom löptid och rating	Uppfyllt
Kreditlöften och derivatinstrument	Begränsning genom rating	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

- 
- 25** Förvaltningsberättelse
 - 29** Risker och möjligheter
 - 34** Bolagsstyrningsrapport
 - 38** Styrelse
 - 39** Ledning

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rikshem AB (publ), org. nr 556709-9667, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

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

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Det görs genom att kombinera affärsmässighet och samhälls-engagemang. Rikshems vision är att skapa goda livsmiljöer och en enklare vardag för våra kunder.

Rikshem AB (publ) är moderbolag i Rikshemkoncernen, nedan benämnd Rikshem. Bolaget sköter förvaltningen av samtliga bolag inom koncernen. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org. nr 556806-2466, som ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Rikshem lämnade 2025 med en bra känsla men omvärlden är på många sätt orolig och svår att förutsäga. Det finns samtidigt tecken på återhämtning i konjunkturen och allt fler uttrycker att det ur ett makroekonomiskt perspektiv ser ljusare ut. Inflationen ligger i nivå med Riksbankens mål och både finanspolitiken och penningpolitiken är mer expansiv

än tidigare. Räntorna har sjunkit och lägre räntor är generellt sett bra för fastighetsmarknaden. Fastighetsvärdena har stabiliserats och transaktionsvolymerna ökat.

Rikshem arbetar för att förädla fastighetsportföljen och avyttrar därför mindre fastigheter samt fastigheter som långsiktigt inte passar in i bolagets övergripande plan för beståndet. Den strategiska inriktningen på större förvaltningsfastigheter på utvalda tillväxtorter ligger fast. Under året förvärvade Rikshem fastigheter i Uppsala innehållande 127 lägenheter. Totalt avyttrades fastigheter för drygt 2,1 miljarder kronor. I takt med avyttringarna amorterades skulder och både belåningsgraden och nyckeltalet nettoskuld/EBITDA förbättrades under året. Trots relativt stora avyttringar under året ökade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet låg i nivå med 2024 års resultat.

Investeringarna låg i linje med plan. Vid årets slut hade vi färdigställt över 1 100 renoverade lägenheter, 200 lägenheter var färdigställda i nyproduktion och ett flertal hyresgäst-anpassningar samt ombyggnationer i våra samhällsfastigheter genomförda. Totalt investerades 1,4 miljarder kronor i fastigheterna.

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

Årets mätning av kundnöjdheten bland samhällsfastighetskunderna visade att satsningen på kundarbetet också ger goda resultat. Med en ökning på tio procentenheter överträffades vår målsättning. Nära kunddialog och för-

bättrad ärendehantering är några av nycklarna till nöjdare kunder, vilket också skapar affärsmöjligheter.

Kontinuerliga medarbetarundersökningar visar att medarbetare på Rikshem trivs på jobbet. Det är grunden till leveranser på uppställda mål. Nöjda medarbetare ger fler nöjda kunder, som i sin tur ger ett mer lönsamt bolag. Idag har bolaget en betydligt lägre personalomsättning än tidigare vilket ger ökad stabilitet i organisationen och möjlighet att bygga vidare på företagskulturen.

Rikshem har under 2025 hållit fast vid kärnaffären – att äga, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter. Den långsiktiga verksamheten tål förändringar och bolaget står stabilt, men vi behöver löpande arbeta med att anpassa oss för att möta nya förutsättningar och fortsätta bygga en stark verksamhet.

Finansiella mål

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

Rikshems mätbara finansiella nyckeltal	2025	2024
Soliditet, procent	45	42
Belåningsgrad, procent	47	51
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10
Andel kortfristig nettoskuld, procent	15	14
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,7	13,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6
Räntebindning, år	3,7	4,1
Kapitalbindning, år	4,3	4,3

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

Organisation och medarbetare

Rikshems verksamhet bedrivs huvudsakligen med egen personal. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 326 (325).

Fortsatta satsningar gjordes inom den tekniska driften, både centralt och i förvaltningsorganisationen. Organisationen har också förstärkts med medarbetare inom IT- och digitaliseringsområdet.

Under året har Rikshem tagit fram en medarbetarmodell som förtydligar medarbetarskap, med utgångspunkt i den tidigare framtagna ledarmodellen. Modellen lanserades på Rikshemdagarna före sommaren och under hösten har föreläsningar och workshops genomförts för att introducera medarbetarskap på Rikshem.

Rikshem har under året förbättrat möjligheterna till utbildning och överblick av utbildningar i medarbetarplattformen EmMa. Vi har genomfört utbildningar för att stärka kompetensen inom systematiskt brandskyddsarbete och med anledning av skärpta regler genomfördes också en utbildningssatsning kring asbest.

Under året har personsäkerhet varit ett stort fokus i arbetet, med undersökningar och bedömningar av säkerhetskulturen, men vi har också genomfört utbildningar i samtal och bemötande. Vi har också gjort nya riskbedömningar för flera roller och vidtagit åtgärder för att minska de identifierade riskerna.

Hållbarhet

Rikshem ser ett tydligt samband mellan hållbarhet, affärsnytta och långsiktig lönsamhet och vill bidra till en hållbar utveckling; miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har bolagets agerande stor påverkan på samhället. Rikshem utvecklar sina fastigheter och områden till goda och trygga livsmiljöer och bolaget värnar om framtida generationer genom att göra hållbara val och bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling. Grunden i hållbarhetsarbetet är den väsentlighetsanalys som Rikshem har genomfört. Genom väsentlighetsanalysen förstärks styrningen av Rikshems väsentliga hållbarhetsområden. Arbetet tydliggörs i Rikshems hållbarhetskompass som visar sambandet mellan bolagets vision, väsentliga hållbarhetsområden och de globala målen. Rikshems hållbarhetskompass ger vägledning i hur medarbetarna ska arbeta med de väsentliga hållbarhetsområdena, i syfte att skapa mesta möjliga nytta för Rikshems kunder och bidra till att skapa goda livsmiljöer. Rikshem deltar i samhällsutvecklingen på de orter där bolaget är verksamt och arbetar för att dess påverkan på klimat och miljö ska vara så liten som möjligt. Hållbarhetsarbetet pågår kontinuerligt och är en naturlig del av hela verksamheten.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § (den äldre lydelsen) har Rikshem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. På sidan 103 finns ett hållbarhetsindex med sidhänvisning till respektive upplysning om hållbarhet

som bolaget ska upplysa om i enlighet med ÅRL 6 kap 12 § enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

En omvärld med fortsatta globala risker

Det globala läget präglas av betydande osäkerhet, med geopolitiska spänningar som påverkat världsekonomin och gjort omvärldsutvecklingen svår att förutse. Samtidigt återgår inflation och ränteläge till ett normalare läge och en konjunkturåterhämtning börjar ta form. Långa marknadsräntor förväntas därför stabiliseras, även om höga statskulder i vissa länder har drivit upp dem under 2025.

I Sverige har ekonomin varit inne i en svacka men visar tecken på förbättring. Sveriges BNP beräknades öka blygsamt under 2025, för att ta mer fart med omkring 2,4 procent tillväxt under 2026. Stigande reallöner, sjunkande räntor och en mer expansiv finanspolitik förväntas stärka hushållens köpkraft och konsumtion under 2026. Arbetsmarknaden har mattats av under året, men bedöms stärkas i takt med konjunkturuppgången. Omvärldsläget förblir dock ett fortsatt orosmoment, som dämpar svensk export och företagsinvesteringar.

Bostadsmarknaden är försiktigt på väg mot stabilisering. Hushållens ekonomi har stärkts, vilket talar för att bostadspriserna kan vända uppåt, men konsumentförtroendet är fortsatt svagt och många hushåll är avvaktande. Byggtakten för nya bostäder har sjunkit kraftigt och nyproduktionen är på fortsatt låg nivå på grund av höga kostnader och hushållens återhållsamhet.

Byggbkostnaderna har stabiliserats på en hög nivå och förväntas öka i en mer normal takt framöver. Det låga bostadsbyggandet innebär att underskottet på bostäder består och därför är efterfrågan av hyresbostäder fortsatt hög i Sveriges större tillväxtstäder, vilket ger en generellt hög uthyrningsgrad. I mindre orter och orter med en mycket hög nyproduktionstakt finns däremot ofta högre vakanser, som bedöms bestå i närtid.

Fokus för många fastighetsbolag har gått från finansiering till driftkostnader, med kraftigt stigande energipriser och underhållskostnader. Efter att ha stigit omkring 15 procent under 2024 steg fjärrvärmepriserna runt ytterligare 9 procent under 2025, vilket ökar fastighetsägarnas kostnader. Detta leder till att hyrorna pressas uppåt. Enligt SCB lägger hyresgäster i snitt cirka 27 procent av sin inkomst på boendet, så det finns en utmaning i att balansera nödvändiga hyreshöjningar mot hushållens betalningsförmåga. I byggproduktionen råder ett fortsatt ansträngt läge med höga driftkostnader och högt kostnadsläge, men vi ser en ljusning i form av stabiliserade räntor och en ekonomi på väg mot återhämtning där hushållen får en stärkt ekonomi.

Strategiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, befolkningsutveckling, inflation och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar. För att säkerställa värdena i fastighetsportföljen arbetar Rikshem kontinuerligt med att utveckla förvaltningen, förbättra driftsekonomi och löpande underhålla fastigheterna.

Rikshem gör löpande investeringar främst i form av renoveringar, hyresgästanpassningar och förvärv. För att bidra till en fortsatt värdetillväxt behöver investeringarna uppnå eller överträffa ställda avkastningskrav. Om investeringarna inte motsvarar avkastningskraven, som varierar för olika ty-

per av investeringar, finns en risk att värdet på fastigheterna urholkas. Vissa investeringar kan behöva göras utan krav på avkastning. Sådana investeringar granskas särskilt.

Att inte följa med i den digitala utvecklingen är också förenat med risker. Rikshem utvecklar kontinuerligt såväl kompetens som systemstöd för att på bästa sätt dra nytta av effektivitetsvinster och nya affärsmöjligheter som kommer av digitaliseringen.

Organisatoriska risker såsom hög personalomsättning, kompetens- och resursbrist hanteras löpande för att kunna bedriva verksamheten på det sätt som förväntas. Det sätt på vilket Rikshem bedriver sin verksamhet kan även långsiktigt påverka bolagets anseende. Genom att kontinuerligt arbeta med värderingar och vidareutveckla arbetssätt stärks Rikshems varumärke.

Bolagets anseende är centralt och brister och misstag kan leda till att anseendet påverkas negativt. I tillägg till Rikshems uppförandekod har bolaget ett antal styrande dokument som tydliggör ramar och inriktning. Ledningssystemet Riksvägen utvecklas kontinuerligt för att processer och rutiner ska vara ändamålsenliga och aktuella.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till medel eller endast ha tillgång till medel mot ofördelaktiga villkor. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på de finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Rikshem har en väl utvecklad finanspolicy som bland annat reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. Likviditetsriskerna hanteras till exempel med uppdaterade kassaflödesprognoser och tillgång till tillräckliga backup-faciliteter. Refinansieringsrisken begränsas främst genom tillgången till olika finansieringskällor samt en lång kapitalbindning med spridning på låneförfallen. Ränteriskerna begränsas även genom användande av räntederivat och valutariskerna genom valutade-

rivat. Förändringar i klimatet ställer nya krav på fastigheter. Rikshem har kartlagt beståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimatförändringarna. Bolaget genomför också klimatrisk- och sårbarhetsanalyser inför förvärv, transaktioner och investeringar för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga. Rikshems bedömning av de klimatrisker som identifierats för verksamheten är att de inte kommer att ha någon väsentlig finansiell påverkan på kort sikt.

Operationella risker

Rikshems intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska.

Intäkterna kan också komma att minska om bolaget inte uppfyller avtalade skyldigheter avseende uthyrda bostäder eller lokaler eller om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra. Intäktsrisken är huvudsakligen hanterad genom att intäkterna är fördelade på det stora antalet hyresavtal för bostäder. Vid tecknande av hyresavtal görs en bedömning av den enskilde hyresgästens betalningsförmåga. För samhällsfastigheter tecknas långa, oftast indexerade, hyresavtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Detta gäller framförallt kostnader för el och värme. Rikshem arbetar löpande med energieffektivisering för att sänka kostnaderna men också med utgångspunkten att det är miljö- och hållbarhetsmässigt viktigt att reducera energianvändningen. Bolaget arbetar även med långsiktiga underhållsplaner för att säkerställa effektiv drift.

Rikshem är beroende av att information lagrad i IT-system är tillförlitlig och tillgänglig för behöriga samtidigt som tillgången till informationen begränsas för obehöriga. Brister i IT-säkerheten kan få stora negativa konsekvenser då information exempelvis kan bli förstörd eller otillgänglig på

annat sätt, bli röjd till obehöriga eller otillbörligt förändrad. Obehörig åtkomst till bolagets IT-miljö kan få andra negativa konsekvenser som exempelvis olika former av störningar i fastighetsdriften. Det systematiska IT-säkerhetsarbetet är ständigt pågående och anpassas utifrån dagens situation och den tekniska utveckling som bolaget driver eller drar nytta av.

Rikshems verksamhet omfattas av hållbarhetsrelaterade operationella risker såsom risker kopplat till människa och miljö. Det kan handla om risken för arbetsrelaterade skador och olyckor, diskriminering, kränkningar, mutor och korruption, för egen personal såväl som personal i leverantörsleden. Rikshem gör oannonserade arbetsplatskontroller på våra byggarbetsplatser och i förvaltningen för att på så sätt minska risken för oseriösa aktörer och svart arbetskraft.

Rikshems verksamhet ger klimatpåverkan och det finns risk att de utsläpp som verksamheten genererar inte minskar enligt plan. Genom den antagna klimatfärdplanen mot netto noll klimatutsläpp 2045 med tillhörande aktiviteter och kontinuerlig uppföljning av klimatfärdplanen sker ett proaktivt arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan.

Förväntad framtida utveckling

Trots världsläget finns det en försiktig optimism om utsikterna framåt. Både makroekonomiskt och inom fastighetssektorn finns tecken på ljusning. Med en inflation på lägre nivå och räntor på mer normala nivåer skapas en ökad förutsägbarhet för investeringar och konsumtion. Flera prognoser tyder på att svensk ekonomi går mot en återhämtning under 2026, tack vare en starkare hushållsekonomi och expansiva politiska beslut. För fastighetsbranschen väntas detta innebära stabilisering och sakta stigande efterfrågan. Närmare hälften av aktörerna i en europeisk fastighetsundersökning uppgav under året att de, trots turbulensen, var optimistis-

ka kring en ökad lönsamhet. Positiva toner hörs från kreditmarknaden och även om aktiemarknaden för fastighetsbolag släpat efter finns förhoppningar om en ljusning även där. Osäkerhetsfaktorer kvarstår – geopolitik, potentiellt ökad reglering och risken för bakslag i konjunkturen – men bedömningen är att 2026 präglas av en gradvis förbättring. Efterfrågan på bostäder och samhällsservice i tillväxtstäder bedöms förbli stark, givet den demografiska utvecklingen och det fortsatt begränsade utbudet av bostäder.

För Rikshem innebär den förväntade utvecklingen att bolaget har goda förutsättningar att bygga vidare på sin nuvarande strategi. Rikshem är i dag ett av Sveriges största privata bostadsbolag och väl positionerat över hela landet. Bolaget planerar att stärka beståndet genom investeringar i både nyproduktion och förädling av befintliga hyresfastigheter och samhällsfastigheter. Fokus kommer vara att skapa tryggare och attraktivare boendemiljöer samt att möta kommunernas behov av samhällsservice. Bolaget har som mål att behålla en stark balansräkning och en real totalavkastning på minst 5 procent över tid enligt sina finansiella mål, vilket gör finansiell disciplin viktig.

Rikshems hållbarhetsagenda kommer vara en viktig del i den framtida utvecklingen. Social hållbarhet står högt på agendan, med initiativ för integration och trygghet i bostadsområden. Nya EU-krav på byggnaders energiprestanda och klimatpolitiska mål innebär också att takten i renoveringar och energieffektiviseringar behöver öka kraftigt. Enligt Boverkets nationella renoveringsplan kan renoveringstakten i Sverige behöva fördubblas fram till 2030 för att klara uppsatta mål. Rikshem planerar därför omfattande hållbara investeringar i sitt befintliga bestånd för att sänka energianvändningen och öka byggnadernas livslängd. Klimatmålen ligger i linje med Parisavtalet – bland annat ska klimatutsläppen halveras till 2030 jämfört med 2020 –

vilket styr kommande satsningar på allt från förnybar energi till klimatsmarta byggmaterial.

Bolaget kommer också stärka sin digitala omställning. Teknik som IoT och AI öppnar för möjligheter att optimera driften ytterligare, till exempel genom smart energistyrning och prediktivt underhåll av fastigheterna. Rikshem investerar redan i moderna plattformar för kundservice och förvaltning och denna utveckling fortsätter för att höja effektiviteten och kundnöjdheten.

Rikshem står väl rustat inför framtiden. Med en balanse-rad strategi, stabil efterfrågan i kärnverksamheten och ett proaktivt arbete inom hållbarhet och innovation bedöms bolaget fortsätta leverera en stabil utveckling. Ledningens samlade bedömning är att bolaget har goda förutsättningar att möta de utmaningar och möjligheter som väntar och att 2026 kommer innebära ett fortsatt värdeskapande för ägare och samhälle.

Händelser efter balansdagen

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 25.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	7 956 201 762
Årets resultat, kr	34 195 369
Summa, kr	8 831 169 231

Styrelsen föreslår att 8 831 169 231 kronor balanseras i ny räkning.

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

Risker och möjligheter

Rikshems verksamhet påverkas av en mängd yttre faktorer som kan innebära både risker och möjligheter. Rätt hanterade kan risker vändas till möjligheter, samtidigt som en felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att en viss risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser.

För att säkerställa en långsiktig hållbar och stabil utveckling arbetar Rikshem löpande och systematiskt med att identifiera och analysera bolagets risker då riskerna är osäkerhetsfaktorer som kan påverka bolagets förmåga att uppnå målen. Vi delar in

riskerna i fyra områden: omvärldsrisker samt strategiska, finansiella och operationella risker. Genom arbetet med att minimera våra risker stärker vi samtidigt vårt varumärke och vår affär. Vi ser årligen över och omvärderar (i förekommande fall) riskerna.



Omvärldsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter
Makro-faktorer	- Den allmänna ekonomiska utvecklingen och samhällsutvecklingen. - Utvecklingen i vår omvärld avseende bland annat inflation, arbetslöshet, pandemi, ofred eller ogynnsam geopolitisk utveckling. - Demografiska förändringar.	En relativt konjunkturokänslig fastighetsportfölj fokuserad till tillväxtorter som kan anpassas efter ändrade förutsättningar över tid.	Förändrad demografi kan driva efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.
Förändrade lagar och regler	Förändrade lagar och regler.	- Följer förändringar och utveckling av regelverk och praxis. - Verkar själva eller genom branschorganisationer för att påverka i relevanta frågor.	Bevakar politiska beslut som främjar förutsättningarna för bostäder och samhällsfastigheter.
Ökad otrygghet och utanförskap	- Ökad segregation och gängkriminalitet. - Stora hyresrättsområden med ett smalt utbud av lägenhetsstorlekar. - Hyresgäster flyttar ifrån området när familjen växer eller när hushållet blir ekonomiskt starkare.	- Verkar för ett blandat bestånd med olika upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och standarder. - Dialog med hyresgästerna för ökad delaktighet och minskat utanförskap. - Skapar trygga bostadsområden.	- Ökad trygghet ger nöjdare hyresgäster, minskade förvaltningskostnader och högre fastighetsvärden. - Lyckad områdesutveckling stärker bolagets varumärke och kundrelationer.
Tillgång till energi	- Ökande energipriser. - Risk för bristande tillgång till el.	- Bevakar och vidareutvecklar framtagna elhandelsstrategi. - Arbetar aktivt med energieffektivisering. - Avtal som tryggar tillgång till el och säkrar kostnadsnivåer för hållbar energi.	
Materialtillgång	Försenade materialleveranser med ökade priser som följd.	- Strategiskt inköpsarbete. - Ramavtal säkrar tillgången till hållbara byggmaterial.	
Förändrat klimat	- Försämrad hälsa och livsmiljö till följd av ett förändrat klimat. - Ökande förekomst av extremväder ökar risken för skador på byggnader, infrastruktur, människor och miljö.	- Rikshems klimatfärdplan har som mål att uppnå netto noll klimatutsläpp till 2045 och halvering av klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). - Klimatmål och åtaganden som överensstämmer med branschens färdplan, det nationella klimatmålet och med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.	- Ett systematiskt klimatarbete stärker Rikshems varumärke och våra affärer med andra aktörer. - Vårt klimatarbete ökar kundnöjdheten och medarbetarnas engagemang.

Strategiska risker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter
Organisation	- Bristande kompetens inom organisationen. - Bristande struktur eller brister i ledning och styrning.	- Strukturerat rekryteringsarbete och kompetensutveckling. - Värderingar och ledningssystem som del i personalens löpande kompetensutveckling. - Uppförandekod och leverantörsuppförandekod anger hur bolaget, medarbetare och leverantörer ska förhålla sig till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.	- Genom att arbeta värderingsdrivet kan Rikshem attrahera och behålla rätt personal och fatta bättre beslut. - En god företagskultur och respekt för kunder och leverantörer leder till ökad produktivitet, högre kvalitet och nöjdare kunder.
Fastighetsportfölj	Förändringar i driftsresultat eller avkastningskrav kan innebära att fastighetsvärden faller.	- Kontinuerligt arbete med att underhålla och utveckla värde i portföljen och i fastighetsförvaltningen. - Vi strävar efter geografisk koncentration till orter med god tillväxt och god likviditet på transaktionsmarknaden. - Fastighetsportföljen utvärderas löpande och möjligheter till förvärv och avyttringar som kan stärka portföljen identifieras.	Bolagets två segment balanserar portföljens sammantagna avkastningskrav.
Investeringar	- Gjorda investeringar motsvarar inte ställda krav på avkastning eller klimatmål. - Investeringsvolymen i underhållsåtgärder uppnås inte.	- Noggranna och detaljerade investeringskalkyler. - Gediget upphandlingsarbete och löpande uppföljning.	
Digitalisering	Bolaget följer inte med i den digitala utvecklingen.	- Aktiv förvaltning av IT-miljön. - Utveckling av såväl kompetens som systemstöd. - Enhetlig uppkoppling av samtliga fastigheter. - Säkerställande av datakvalitet i våra system.	Digital utveckling och mognad medför nya affärsmöjligheter.
Varumärke (anseende)	Brister och misstag i Rikshems verksamhet kan medföra affärsrisker och påverka bolagets anseende.	- Bolagets uppförandekod och övriga styrande dokument tydliggör inriktningen. Dessa uppdateras löpande, kommuniceras till samtliga medarbetare och levandegörs genom återkommande dilemmadiskussioner. - Rikshem arbetar med processer och rutinbeskrivningar inom ledningssystemet Riksvägen. - Rikshem har en etablerad visselblåsarfunktion.	Ett starkt varumärke och hög nivå inom etiska frågor stärker Rikshems trovärdighet och affärsmässighet.

Finansiella risker

Risk-	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter
Finansierings- och ränterisk	- Rikshems finansiering medför likviditets-, refinansierings- och ränterisker samt valutarisker. - Höga upplåningskostnader.	- Väl utvecklad Finanspolicy. - Spridda finansieringskällor, lång kapitalbindning och en god fördelning av förfallostrukturen. - Hög säkringsgrad genom ränte- och valutasäkringsinstrument. - En god kreditrating hos ratinginstitutet Moody's. - Hög andel grön eller hållbar finansiering. - Backupfaciliteter från såväl banker som ägare.	
Marknadsvärderingar av fastigheter och finansiella instrument	- Fallande marknadsvärden och marknadsrelaterade förändringar kan påverka Rikshems resultat och nyckeltal negativt. - Illikviditet i fastighetsmarknaden, när fler vill sälja än köpa, kan påverka fastighetsvärden.	- Aktivt analysarbete - Interna och externa värderingar av fastighetsbeståndet.	Branschkunsknad och aktivitet på fastighetsmarknaden, möjliggör fastighetstransaktioner till goda villkor.
Finansiella klimatrisker	- Fysiska risker; ökning av extremväder i form av översvämningar, jordskred, värmeböljor och stormar, vilket ökar risken för skador på våra fastigheter. - Omställningsrisker; kostnader för klimatanpassning av våra fastigheter och områden samt kostnader för energi och material med lägre klimatpåverkan. - Bristande tillgång till finansiering eller finansiering till sämre villkor om fastighetsportföljen inte uppfyller uppställda krav för grön eller hållbar finansiering.	- Rikshem har kartlagt fastighetsbeståndet utifrån potentiella konsekvenser av klimatförändringarna inom varje ort utifrån klimatscenarierna RCP (Representative Concentration Pathways) 4.5 och 8.5. - Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs inför förvärv, transaktioner och investeringar. Identifierade klimatrisker hanteras på fastighetsnivå och centralt. - Löpande höja energiprestanda i fastigheterna och genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser för att kunna finansiera grönt och hållbart.	Grön och hållbar finansiering ger tillgång till förmånligare och säkrare lånevillkor.

Operationella risker

Risk	Riskbeskrivning	Rikshems hantering	Möjligheter
Arbetsmiljö	- Risk för arbetsrelaterade skador, olyckor och ohälsa. - Risk för diskriminering/annan kränkande behandling. - Risk för hot och våld mot personalen. - Risker vid ensamarbete/distansarbete. - Arbetsmiljörisker kan medföra affärsrisker såsom risk för skadat anseende, samt legala/finansiella konsekvenser.	- Arbetsmiljökommittén bedriver det systematiska arbetsmiljöarbetet i enlighet med arbetsmiljöpolicy och framtagna rutiner. - Egen säkerhetsorganisation som bl. a. utbildar och förebygger risker.	Rikshems leverantörsuppförandekod möjliggör sundare relationer med leverantörer och samarbetspartners.
Hyres-intäkter	- Demografins påverkan kan ge ökade vakanser, tomställda fastigheter och minskade intäkter. - Om resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för bostäder inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen, minskar Rikshems marginaler.	- Hyresförhandling med egen personal. - Aktivt arbete med att öka kundnöjdhet och därigenom kvarboende. - Kontroll av hyresgästernas ekonomiska förutsättningar inför kontrakt. - Aktivt arbete med hyresavtalen för samhällsfastigheterna. - Indexreglerade hyresavtal för samhällsfastigheter.	- Löpande renoveringar höjer bruksvärdet. - God förvaltning och aktivt trygghetsarbete bidrar till lägre vakanser.
Fastighets-kostnader	- Bristande kostnadsstyrning kan ge förhöjda underhållskostnader. - Ökande kostnader för energi och avfallshantering. - Högre kostnader kan påverka fastigheternas värde negativt.	- Etablerade underhållsplaner per fastighet ger möjlighet till planering och samordning av inköp. - Energieffektivisering säkerställer effektiv drift. - Proaktivt inköpsarbete. - Försäkrat fastighetsbestånd.	Driftoptimering kan leda till lägre eller bibehållna kostnader.
Projekt-genomför-ande	- Bristande projektstyrning kan leda till kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. - Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker. - Fel typ av projekt kan leda till förhöjda vakanser och sämre värdeutveckling.	- Central prioritering av projektportföljen. - Arbete i enlighet med mallar och modeller för entreprenadavtal och projektstyrning. - Löpande projektstyrning och projektuppföljning. - Arbetsmiljörisker kan minskas genom förebyggande åtgärder. - Hållbarhetskrav i upphandlings- och projektprocessen. - Erfarenhetsåterföring utvecklar projektstyrningen.	Värdeutvecklande projekt är en förutsättning för att kunna ta tillvara den potential som finns i fastighetsbeståndet.
Fastig-hetsför-valtning	Bristar i förvaltningen kan leda till lägre kundnöjdhet och risk för ökad omflyttning och vakansrisk.	- En utvecklad förvaltningsmodell säkrar bättre skötsel och underhåll. - Fastighetsspecifika underhållsplaner. - Löpande utbildning inom fastighetsägaransvaret.	Professionell och kundnära förvaltning ökar kundnöjdheten, minskar vakansrisken och leder till god avkastning.
Fastig-hets-utveckling	- Långa ledtider i plan- och bygglovsprocesser. - Om inga nya projekt påbörjas får det effekter för hela samhället.	- Rikshem följer noga samhällsutvecklingen för att bättre möta samhällets behov av bostäder och samhällsfastigheter. - Genom arbete med projekt i tidiga skeden och under detaljplaneprocessen kan vi utveckla byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter.	Nya detaljplaner kan ge högre avkastning.
Leveran-törer	- Bristar i leverantörskedjan, exempelvis rörande mutor och korruption eller mänskliga rättigheter. - Bristar i arbetsmiljö och säkerhet på Rikshems byggarbetsplatser.	- Relevanta hållbarhetskrav ställs vid upphandlingar och följs upp med revisioner och kontroller. - Aktivt arbete med hållbara leverantörsled ur ett affärsetiskt och miljömässigt perspektiv. - Krav på god arbetsmiljö i projekt.	Genom att vi ställer krav på och följer upp leverantörer, kan vi lyfta hållbarhetsarbetet även i andra led i leverantörskedjan.
Rikshems klimatpå-verkan	Om Rikshems klimatpåverkan inte följer beslutad klimatfärdplan riskerar vi att få lägre fastighetsvärderingar, sanktioner samt att Rikshems anseende kan påverkas negativt.	- Genomföra åtgärder enligt beslutad klimatfärdplan om att nå netto noll klimatutsläpp till 2045 och halvera klimatutsläppen till 2030 (basår 2020). - Branschsamverkan genom anslutning till Fossilfritt Sverige och SBTi (Science Based Targets initiative).	- Ett aktivt klimatarbete bidrar till minskad klimatpåverkan. - Genom antagna klimatmål och samverkan kan vi stärka varumärket.
IT- och in-formations-säkerhet	- Bristande IT-säkerhet. - Virus, hackerattacker och ransomware. - Obehöriga kan få tillgång till information. - Bristar i regelefterlevnad i dataskyddshantering.	- Systematiskt IT-säkerhetsarbete. - Aktivt arbete med dataskyddsfrågor.	

Bolagsstyrningsrapport 2025

Rikshem AB (publ) ("Rikshem" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag. Detta är Rikshems bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2025. Rapporten ingår som en del i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2025.

Rikshems bolagsstyrning utgår från externa och interna regelverk. Centrala externa regelverk är bland annat aktiebolagslagen, regelverken för emittenter på de marknadsplatser, där Bolagets obligationer är noterade, och marknadsmissbruksförordningen (MAR). Viktiga interna regelverk är ägardirektivet, bolagsordningen, arbetsordningarna för styrelsen och styrelsens utskott, VD-instruktionen, uppförandekod, finanspolicy och andra interna policyer och riktlinjer.

Av Rikshems bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Rikshem AB (publ) samt att Bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för Bolagets verksamhet är att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom, samt driva därmed förenlig verksamhet inkluderande bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster.

Rikshem omfattas formellt inte av Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") (eller någon annan bolagsstyrningskod) till följd av att Bolaget inte har aktier upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, men följer de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Enligt Rikshems ägardirektiv ska Koden tjäna som vägledning för bolagsstyrningen. Bolaget tillämpar därför i huvudsak Koden men gör avsteg från vissa bestämmelser främst till följd av Bolagets ägarstruktur och att Bolagets aktier inte är noterade på en marknadsplats. Bolaget har obligationer utgivna

under Bolagets tidigare MTN-program (Medium Term Note), noterade på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), och obligationer utgivna under Bolagets EMTN-program (Euro Medium Term Note), noterade på Euronext Dublin. Bolaget följer därför respektive marknadsplats regelverk för emittenter. Rikshem har valt Irland som hemmedlemsstat.

För den interna och den externa informationsgivningen har Bolaget antagit en kommunikationspolicy som bland annat reglerar hur, och vilken typ av information som Bolaget ska kommunicera till marknaden.

Aktieägare och ägardirektiv

Rikshems aktiekapital uppgick per den 31 december 2025 till 99 727 900 kronor fördelat på 997 279 aktier, med en röst vardera. Rikshems samtliga aktier ägs av Rikshem Intressenter AB. Aktierna i Rikshem Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB (gemensamt "Ägarna").

För verksamheten har bolagsstämman antagit ett ägardirektiv. Ägardirektivet behandlar ämnen såsom avkastningsmål, riskhantering och kapitalstruktur, investeringstakt och utdelningspolicy, etik och hållbarhet, allmänna bolagsstyrningsprinciper, styrelsen, revisorer, samordning mellan styrelse och ägare samt rapportering. Ägardirektivet behandlas årligen på årsstämman. Vid årsstämman 2025 antogs ett uppdaterat ägardirektiv med i huvudsak redaktionella förändringar i förhållande till tidigare version.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Rikshems angelägenheter på bolagsstämma. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädde aktier. Årsstämma ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad årsstämman ska besluta om. Rikshem höll årsstämma den 27 mars 2025 i Stockholm.

På årsstämman var samtliga Rikshem Intressenter ABs aktier företrädde. Styrelsen (med undantag för avgående Pernilla Arnrud Melin), VD och Bolagets huvudansvarige revisor närvarade på stämman. På årsstämman beslöt att till styrelsen omvälja Kerstin Lindberg Göransson, Siv Malmgren, Zdravko Markovski, Frida Olsson och Peter Strand samt nyvälja Annika Eastwood. Annika Eastwood ersatte Pernilla Arnrud Melin som AMF Tjänstepension ABs representant i styrelsen och Per-Gunnar Persson hade avböjt omval. Kerstin Lindberg Göransson omvaldes till styrelsens ordförande. Valet av styrelsens ledamöter hade föregåtts av arbete i valberedningen. Stämman beslöt vidare att Bolaget skulle ha en valberedning inför årsstämman 2026 och beslöt också att anta en instruktion för valberedningen.

Valberedning

Enligt instruktionen för valberedningen ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande samt en ledamot som ska utses av AMF Tjänstepension AB och en som ska utses av

Fjärde AP-fonden. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i valberedningen, men har inte rösträtt i frågor om förslag avseende styrelseordförandeposten och ordförandens arvode. Valberedningen ska bland annat bereda frågor om förslag till styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och ordförande vid årsstämman, förslag till styrelsearvoden med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt arvode för utskottsarbete.

Valberedningen ska beakta att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende styrelseledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund med hänsyn tagen till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Av instruktionen för valberedningen framgår vidare att Rikshems mångfalds- och jämställdhetspolicy ska beaktas vid nominering av styrelseledamöter. Styrelsen bestod efter årsstämman 2025 av fyra kvinnor och två män.

Valberedningen ska efter rekommendation från revisionsutskottet föreslå revisor och arvode till revisor. Arvode utgår inte till ledamöterna i valberedningen.

Styrelsen

Sammansättning

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst tio ledamöter med noll till tio suppleanter och bestod vid årets inledning av sju ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Från årsstämman 2025 har styrelsen bestått av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. VD ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnande som finansiellt kunnande. Styrelsens ledamöter presenteras på sidan 38. Chefsjuristen i Rikshem är styrelsens sekreterare.

Styrelsens uppgifter

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

styrelsemötena.

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

Styrelsens arbete under 2025

Styrelsen antar en årsplan för sitt arbete med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade bland annat till att styrelsen vid vissa tidpunkter ska avge finansiella rapporter. Vid styrelsesammanträdena avger VD regelmässigt en rapport över Bolagets verksamhet, resultat och ställning. VD ska därutöver informera styrelsen om särskilt viktiga händelser i den löpande verksamheten. På styrelsemötena redovisas vad som förevarit på mötena i styrelsens utskott. Styrelsearbetet har under 2025 bland annat innefattat beslut om Bolagets strategiska utveckling samt sedvanliga beslut om delårsrapporter och bokslutskommuniké, års- och hållbarhetsredovisning, antagande av verksamhetsplan och budget för nästkommande år, styrelseutskottens sammansättning och arvodering samt uppföljning av affärsplanen. Styrelsen har vidare fattat beslut i finansieringsfrågor, om förvärv och försäljningar, investeringar och större uthyrningar i fastigheter, beslut om revidering av VDs lön och andra ersättningsfrågor, beslut om revidering av centrala styrande dokument samt antagande av affärsplan för perioden 2026-2028. Styrelsen har under året även fattat beslut per capsulam.

Utvärdering av styrelsen

Ägardirektivet och styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en utvärdering av sitt arbete. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen. Utvärderingen har under året genomförts med hjälp av ett digitalt verktyg från en extern aktör som har presenterat utvärderingen för styrelsen. Resultatet av utvärderingen redovisas till valberedningen och används i utvecklingen av styrelsearbetet och i arbetet med att tillse att styrelsen har rätt sammansättning.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. För perioden till och med årsstämman 2026 beslöt stämman att

arvode skulle utgå till styrelsens ordförande med 688 000 kronor per år och med 238 000 kronor per år till övriga ledamöter samt att årligt arvode för arbete i inrättade utskott totalt skulle uppgå till högst 375 000 kronor per år, att fördelas i enlighet med vad styrelsens beslutar, och att det totala arvodet till styrelsen inklusive utskottsarvode inte skulle överstiga 2 500 000 kronor per år. Stämman beslöt att arvode för styrelsearbete och utskottsarbete till styrelseledamöter som är anställda inom någon av Ågarna inte skulle utgå. Styrelsen beslöt på det konstituerande styrelsemötet att för arbetet inom revisionsutskottet skulle ersättning utgå med 110 000 kronor per år till utskottets ordförande och 42 000 kronor per år till ledamot, för arbetet inom investeringsutskottet med 95 000 kronor per år till ordföranden och med 40 000 kronor per år till ledamot, samt för arbetet inom ersättningsutskottet med 20 000 kronor per år till ordföranden och med 10 000 kronor per år till ledamot.

Styrelsens utskott

Av ägardirektivet framgår att det ska finnas ett utskott för beredning av frågor hänförliga till riskhantering, internkontroll och ekonomisk rapportering. Styrelsen har därför inom sig inrättat ett revisionsutskott. Härutöver har styrelsen själv att bedöma behovet av ytterligare utskott och har inom sig inrättat ett ersättningsutskott och ett investeringsutskott. Styrelsen har antagit en arbetsordning för respektive utskott. Utskottens främsta uppgift är att bereda styrelsens beslut inom respektive område men investeringsutskottet har även ett eget beslutsmandat. Samtliga utskott ska bestå av tre styrelseledamöter som vid konstituerande styrelsemöte utses för ett år i taget. VD är regelmässigt föredragande i utskotten.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering, bereda årsredovisning, hållbarhetsredovisning och delårsrapporter, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, följa revisorns arbete med revisionen, bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde samt bereda strategiska frågor avseende Bolagets finansiella struktur. Revisionsutskottet bestod vid

årets inledning av Siv Malmgren, ordförande, Frida Olsson och Per-Gunnar Persson. I mars 2025 ersattes Per-Gunnar Persson av Zdravko Markovski.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet ska enligt dess arbetsordning bland annat besluta om förvärv, försäljningar och investeringar som faller inom utskottets mandat samt vara beredande organ inför beslut i styrelsen i frågor rörande förvärv, försäljningar och investeringar som överstiger utskottets mandat. Investeringsutskottet bestod vid årets inledning av Zdravko Markovski, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Peter Strand. I mars 2025 ersattes Pernilla Arnrud Melin av Annika Eastwood.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet ska bland annat bereda förslag till och utvärdera principer för ersättning och övriga anställ-

ningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare (ersättningspolicy), följa upp ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt bereda styrande dokument som faller under utskottets verksamhetsområde. Ersättningsutskottet bestod vid årets inledning av av Kerstin Lindberg Göransson, ordförande, Pernilla Arnrud Melin och Frida Olsson. I mars 2025 ersattes Pernilla Arnrud Melin av Annika Eastwood.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

VD svarar för den löpande förvaltningen av Bolaget med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen som årligen antas av styrelsen. VD ansvarar för den ekonomiska rapporteringen i Bolaget. VD har inrättat en ledningsgrupp som består av direktrapporterande chefer. Ledningsgruppen har regelbundna möten för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2025

hölls 10 ordinarie ledningsgruppssmöten och 12 kortare protokollförda avstämnings-/lunchmöten.

Rikshems ledningsgrupp har under 2025 bestått av Anette Frumerie, VD, Maria André Ahlgren, hr-chef, Andrea Cedwall, chef portföljstrategi och transaktion, Carl Conradi, chefsjurist, Johan Brändström, förvaltningschef bostäder Norr, Linda Forsell, förvaltningschef bostäder Mälardalen, Sandra Isberg, verksamhetsutvecklingschef, Petter Jurdell, kommersiell chef, Anders Lilja, CFO, Elin Sjöstrand, chef projektutveckling, Catrin Viksten, förvaltningschef samhällsfastigheter och Jennie Wolmestad, chef kommunikation, kund och marknad. En närmare presentation av ledningsgruppen återfinns på sidan 39. VD-assistenten är sekreterare i ledningsgruppen.

Revisor

Rikshem ska enligt bolagsordningen ha en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Revisorn utses av årsstämman för en mandatperiod om ett år. Vid årsstämman den 27 mars 2025 omvaldes Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Katrine Söderberg, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2011. Revisorn granskar bland annat årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och VDs förvaltning och avger revisionsberättelse till årsstämman. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandards och god revisionssed i Sverige. Revisorn uttalar sig om bolagsstyrningsrapporten och om Bolagets hållbarhetsrapport. Revisorns oberoende i förhållande till företaget säkerställs genom att vald revisor endast i begränsad utsträckning ska utföra andra tjänster än revision. Den huvudansvarige revisorn har närvarat vid två styrelsemöten och vid fem möten i revisionsutskottet under 2025. Revisorn har sammanträtt med styrelsen utan närvaro av VD eller någon annan i bolagsledningen. På årsstämman beslöts att arvodet till Bolagets revisor skulle utgå med belopp enligt godkänd räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

Styrelsens ersättning med mera

	Invald	Totalt årsarvode, tkr ²	Närvaro vid sammanträden ¹			
			Styrelsemöten ³	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Investerings- utskott
Kerstin Lindberg Göransson	2023	703	9 (9)	2 (2)	-	-
Pernilla Arnrud Melin ⁴	2018	Ingen ersättning	1 (2)	1 (1)	-	2 (2)
Annika Eastwood ⁵	2025	Ingen ersättning	7 (7)	1 (1)	-	4 (4)
Siv Malmgren	2022	344	9 (9)	-	6 (6)	-
Zdravko Markovski	2022	362	8 (9)	-	4 (4)	5 (6)
Frida Olsson	2023	Ingen ersättning	9 (9)	2 (2)	6 (6)	-
Per-Gunnar Persson ⁶	2016	64	1 (2)	-	2 (2)	-
Peter Strand	2021	276	9 (9)	-	-	6 (6)

1) Siffran inom parentes avser för perioden möjliga möten, dvs i förekommande fall från den tidpunkt ledamoten valts in i eller till den tidpunkt då ledamoten lämnat styrelsen eller utskott.

2) Totalt årsarvode för uppdraget i styrelsen följer av årsstämmans beslut. Arvode för arbetet i utskott följer av styrelsens beslut inom den ram som årsstämman beslutat. Arvodet kostnadsförs och utbetalas med 1/12 varje månad.

3) Inklusive protokollförda beslut per capsulam.

4) Lämnade styrelsen vid årsstämman 2025.

5) Valdes in vid årsstämman 2025.

6) Lämnade styrelsen vid årsstämman 2025.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvars- och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, styrelseutskottens arbetsordningar, VD-instruktion, finanspolicy och besluts- och attestordning med flera dokument, som alla syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker och god kvalitet i den finansiella rapporteringen. Efterlevnad av Bolagets styrande dokument följs upp och utvärderas kontinuerligt och det genomförs årligen en samlad uppföljning och översyn av policyer och andra styrande dokument. Rikshem har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minska risker eller mildra konsekvenserna av Bolagets risker. Risker och möjligheter identifieras och hanteras vidare även i verksamhetsplane- och budgetprocessen för respektive enhet och för Bolaget som helhet. Dessutom görs en bedömning av ekonomisk risk med utgångspunkt i resultat- och balansräkning, där poster utvärderas utifrån risk och materialitet. Kontrollaktiviteter av den finansiella rapporteringen baseras på riskbedömningarna och är inbyggda i Bolagets processer som utvärderas löpande.

Processen för värdering av förvaltningsfastigheter innehåller inslag av uppskattningar och antaganden med stor potentiell påverkan på de redovisade värdena för tillgångar. Särskild vikt läggs därför vid säkerställandet av att den finansiella rapporteringen avseende fastighetsvärderingen inte innehåller väsentliga fel. Rikshems fastigheter värderas vid varje kvartalsskifte. Fastighetsvärderingen sker i enlighet med Bolagets policy för värdering av fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas externt av oberoende auktoriserade värderingsinstitut med relevanta kvalifikationer. Projektfastigheter, nyproduktionsprojekt och obebyggd mark ska värderas både externt och internt, där den externa värderingen ska svara för kvalitetssäkring av den interna värderingen i Bolagets redovisning. Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen och bolagsledningen iakttagelser från granskningen och bedömningen av den interna kontrollen kopplat till koncernens finansiella rapportering. Delårsrapport för perioden januari-september granskas översiktligt av Bolagets revisor. Den interna kontrollen förbättras kontinuerligt och bedöms vara ändamålsenlig för Bolaget. Rikshem ska årligen överväga om en särskild funktion för internrevision ska inrättas och har under året fattat beslut om att inte inrätta en sådan funktion.

Styrelse



Kerstin Lindberg Göransson (1956)

Styrelseordförande
Ordförande i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2023

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i Sophiahemmet, Sveaskog och ledamot IVA.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare erfarenhet: Vd för Akademiska hus, ledande befattningar Stockholm-Arlanda Airport, Scandic.



Annika Eastwood (1978)

Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet
Ledamot i ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2025

Övriga uppdrag: Transaktionsjurist på AMF Tjänstepension AB

Utbildning: Jur kand.

Tidigare erfarenhet: Advokat, styrelseuppdrag i Ormonde Energy Limited.



Siv Malmgren (1959)

Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2022

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i Borudan Ett, Gatun Arkitekter samt Specialfastigheter

Utbildning: Fil kand i beteendevetenskap, MBA från SU.

Tidigare erfarenhet: Vd för John Mattson samt styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.



Zdravko Markovski (1964)

Styrelseledamot
Ordförande i investeringsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2022

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i Besqab.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare erfarenhet: Vd för Svevia och flera ledande befattningar inom JM-koncernen, styrelseuppdrag i Castellum.



Frida Olsson (1988)

Styrelseledamot
Ledamot i ersättningsutskottet
Ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2023

Övriga uppdrag: Portföljförvaltare på Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Svenska Handelsfastigheter, J.S Bång Fastigheter och Urbanea Fastigheter.

Utbildning: Högskoleingenjör i byggteknik och master inom samhällsbyggnad.

Tidigare erfarenhet: Corporate finance och finansiering inom fastigheter på SEB och Danske Bank.



Peter Strand (1971)

Styrelseledamot
Ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2021

Övriga uppdrag: Transaktionsansvarig Swedish Logistic Property. Styrelseuppdrag i Swedish Logistic Property och Dös Fastigheter.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare erfarenhet: Vd och ordförande för Swedish Logistic Property och Victoria Park. Styrelseuppdrag i Annehem Fastigheter, Tribona, Doxa och BrainLit.

Ledning



Anette Frumerie (1968)

Vd

Anställd sedan: 2020

I ledningsgruppen sedan: 2020

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonava och Lindab.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Besqab, Skanska och JM.



Maria André Ahlgren (1973)

HR-chef

Anställd sedan: 2022

I ledningsgruppen sedan: 2022

Utbildning: Magisterexamen företagsekonomi.

Tidigare erfarenhet: Coor och Accenture.



Johan Brändström (1977)

Förvaltningschef bostad norr

Anställd sedan: 2019

I ledningsgruppen sedan: 2023

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Umeå Energi och Eon.



Andrea Cedwall (1977)

Chef portföljstrategi & transaktion

Anställd sedan: 2020

I ledningsgruppen sedan: 2021

Utbildning: Civilingenjör fastighetsekonomi

Tidigare erfarenhet: Hemsö och Kungälv.



Carl Conradi (1968)

Chefsjurist

Anställd sedan: 2010

I ledningsgruppen sedan: 2016

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag. Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.

Utbildning: Jur kand

Tidigare erfarenhet: Vasakronan, advokatbyrå och tingsjämsgöring.



Linda Forsell (1975)

Förvaltningschef bostad mälardalen

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2023

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: HSB Mälardalen och Teknik & Fastighetsförvaltningen Västerås Stad.



Sandra Isberg (1974)

Chef verksamhetsutveckling

Anställd sedan: 2021

I ledningsgruppen sedan: 2021

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet: Libitum Sverige, Skanska, Cordial och Electrolux.



Petter Jurdell (1971)

Kommersiell chef

Anställd sedan: 2017

I ledningsgruppen sedan: 2017

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag. Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.

Utbildning: Tekn kand, IFL

Tidigare erfarenhet: SABO och NCC.



Anders Lilja (1967)

CFO

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2018

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i koncernens bolag.

Utbildning: Civilingenjör, MBA

Tidigare erfarenhet: Skanska.



Elin Sjöstrand (1974)

Chef projektutveckling

Anställd sedan: 2018

I ledningsgruppen sedan: 2022

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i bolagets joint ventures.

Utbildning: Internationell ekonomi

Tidigare erfarenhet: Riksborgen, Graflunds och Mälardalens Universitet.



Catrin Viksten (1970)

Förvaltningschef samhällsfastigheter

Anställd sedan: 2022

I ledningsgruppen sedan: 2022

Övriga uppdrag: Principal i Stiftelsen Stockholms sjukhem

Utbildning: MBA och diplomerad fastighetsförvaltare

Tidigare erfarenhet: Hemsö, Ersta fastigheter och Magnolia Bostad.



Jennie Wolmestad (1979)

Chef kommunikation, kund och marknad

Anställd sedan: 2015

I ledningsgruppen sedan: 2015

Utbildning: Fil kand medie- och kommunikationsvetenskap

Tidigare erfarenhet: Com Hem, Vasakronan och kommunikationsbyråer.



Ekonomisk redovisning

41 Rapporter

50 Noter

74 Nyckeltal

75 Nyckeltalsberäkningar

76 Definitioner

77 Årsredovisningens undertecknande

78 Revisionsberättelse

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3.1	3 647	3 633
Driftkostnader		-912	-920
Reparation och underhåll		-306	-325
Fastighetsadministration		-284	-250
Fastighetsskatt		-44	-45
Summa fastighetskostnader		-1 547	-1 540
Driftöverskott	4	2 100	2 093
Central administration	3.2, 5	-151	-156
Resultat från andelar i joint ventures	14	52	5
Rörelseresultat		2 001	1 942
Finansiella intäkter	7	40	64
Finansiella kostnader	7	-761	-758
Resultat efter finansiella poster		1 281	1 248
varav förvaltningsresultat		1 273	1 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-211	405
Värdeförändring räntederivat	17	-205	-161
Värdeförändring valutaderivat	17	-514	-435
Valutakurseffekter på finansiella poster		523	238
Resultat före skatt		874	1 295
Skatt	8	-70	-294
Årets resultat		803	1 001
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder			
Omvärdering pensioner	5	0	0
Skatt pensioner		0	0
Årets övriga totalresultat netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		803	1 001

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 14 mkr eller 0,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 3 647 mkr (3 633). För jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna 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.

Fastighetskostnaderna ökade med 7 mkr eller 0,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 547 mkr (1 540). 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. 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. Frånträdade fastigheter minskade driftöverskottet med 79 mkr jämfört med föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 151 mkr (156). Kostnaderna för

konserter och inhyrd personal minskar med an IT-kostnaderna, till följd av satsningar inom digitalisering, ökar.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 52 mkr (5). Resultatet är främst hänförligt till förbättrat förvaltningsresultat.

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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 273 mkr (1 274) vilket är i nivå med föregående år.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under året till -211 mkr (405), varav -208 mkr avsåg realiserad värdeförändring och -3 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Realiserad 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.

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

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 orealiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 523 mkr (238).

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

Årets resultat och 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 orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt fastighetsförsäljningar. Årets resultat uppgick till 803 mkr (1 001).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	13	17
Summa immateriella anläggningstillgångar		13	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	55 875	56 575
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	203	170
Inventarier	12	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar		56 080	56 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	14	1 597	1 620
Övrigt finansiellt innehav		0	-
Derivatinstrument	17	505	840
Långfristiga fordringar	18	55	81
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 157	2 541
Summa anläggningstillgångar		58 251	59 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	36	41
Derivatinstrument	17	22	-
Övriga fordringar	19	1 219	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27	26
Summa kortfristiga fordringar		1 304	912
Likvida medel	18	244	1 563
Summa omsättningstillgångar		1 549	2 474
SUMMA TILLGÅNGAR		59 799	61 782

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		21 996	21 192
Summa eget kapital		26 969	26 165
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 310	4 356
Räntebärande skulder	18	21 837	23 439
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	1 335	956
Leasingskuld	11	172	143
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	1	1
Summa långfristiga skulder		27 799	29 040
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	4 132	5 526
Leverantörsskulder	18	163	144
Skatteskulder		-	68
Leasingskuld	11	26	24
Derivatinstrument	17	26	-
Övriga kortfristiga skulder	19	33	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	653	700
Summa kortfristiga skulder		5 032	6 576
Summa skulder		32 831	35 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 799	61 782

KOMMENTARER TILL FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

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. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet cirka 29 000 lägenheter (30 000) och cirka 2 108 000 kvadratmeter (2 217 000) uthyrningsbar area.

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. 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.

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 597 mkr (1 620). Det största joint venture-innehavet om 1 128 mkr avser 49 procent av Värmdö Bostäder (resterande del ägs av Värmdö

Kommun). Det näst största innehavet om 468 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 1 mkr avser ett projektutvecklingsbolag som ägs och bedrivs tillsammans med Huseriet.

Derivat

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp 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).

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 55 mkr (81). Kortfristiga fordringar uppgick till 1 304 mkr (912) och utgjordes främst av säkerheter avseende CSA-avtal och derivatinstrument.

Likvida medel

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 motpartsrisken 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.

Räntebärande 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 valutaomräknings-effekter 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 backup-faciliteter är inräknade i snitträntan.

Eget kapital

Koncernens egna kapital har genom årets totalresultat om 803 mkr ökat till 26 969 mkr (26 165). Rikshem har en soliditet på 45 procent (42).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2024	100	4 874	20 190	25 164
Årets resultat			1 001	1 001
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			1 001	1 001
Utgående eget kapital 31 dec 2024	100	4 874	21 192	26 165
Ingående eget kapital 1 jan 2025	100	4 874	21 192	26 165
Årets resultat			803	803
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			803	803
Utgående eget kapital 31 dec 2025	100	4 874	21 996	26 969

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Per 31 december 2025 uppgick antalet aktier till 997 279 (997 279). Kvotvärdet var 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som tillskjutits från ägarna såsom aktieägartillskott och nyemission till överkurs.

Balanserade vinstmedel

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 281	1 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-45	2
Återläggning räntenetto		721	694
Betald ränta		-757	-761
Erhållen ränta		35	54
Betald skatt		-184	-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 050	983
Förändring av rörelsefordringar		62	129
Förändring av rörelseskulder		-120	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten		992	1 036
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 390	-1 078
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-262	-5
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2 143	1 063
Investering i övriga anläggningstillgångar		-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar		119	-73
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		684	-94

Koncernens rapport över kassaflödet, forts.

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
	24		
Upptagna lån		6 724	11 486
Amortering av lån		-9 207	-11 555
Förändring av säkerheter		-510	-76
Lösen av finansiella instrument		-1	0
Amortering av leasingskuld		-2	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 996	-145
Årets kassaflöde		-1 319	797
Likvida medel vid årets början		1 563	766
Likvida medel vid årets slut		244	1 563

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 (1 058). Under året har Rikshem erhållit 75 mkr (-) i utdelning från JV Telestaden. Sammantaget uppgick likvida medel vid årets utgång till 244 (1 563).

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Intäkter	3.1	364	328
Övriga externa kostnader	3.2, 11	-175	-177
Personalkostnader	5	-322	-285
Avskrivningar		-6	-6
Rörelseresultat		-140	-140
Resultat från andelar i dotterföretag	6	89	68
Finansiella intäkter	7	1 186	1 220
Finansiella kostnader	7	-759	-658
Värdeförändring räntederivat		-205	-161
Värdeförändring valutaderivat		-514	-435
Valutakurseffekter på finansiella poster		523	238
Resultat efter finansiella poster		180	133
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag		-5	-17
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat		-62	159
Skatt	8	-79	-96
Årets resultat		34	179

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen	34	179
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	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. Moderbolaget ingår som kommittent i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Intäkterna för året uppgick till 364 mkr (328) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 180 mkr (133). Moderbolaget har erhållit kommittentresultat om -62 mkr (159) från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Moderbolagets egna kapital uppgick vid utgången av året till 9 074 mkr (9 040).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	13	17
Summa immateriella anläggningstillgångar		13	17
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	12	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar		2	4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	2 883	2 882
Fordringar hos koncernföretag	22	30 484	31 665
Derivatinstrument	17	505	840
Långfristiga fordringar	18	0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 872	35 387
Summa anläggningstillgångar		33 887	35 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	0	0
Derivatinstrument	17	22	-
Övriga fordringar	19	1 153	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13	11
Summa kortfristiga fordringar		1 188	707
Likvida medel	18	244	1 563
Summa omsättningstillgångar		1 433	2 270
SUMMA TILLGÅNGAR		35 321	37 679

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
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
Årets resultat		34	179
		8 831	8 797
Summa eget kapital		9 074	9 040
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	195	232
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	5	0	1
Summa avsättningar		195	233
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18	17 278	18 686
Räntebärande skulder till moderföretag	18, 22	145	145
Derivatinstrument	17	1 335	956
Summa långfristiga skulder		18 758	19 788
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18	3 524	5 526
Leverantörsskulder		8	7
Skulder till koncernföretag	22	3 574	2 838
Skatteskuld		-	64
Derivatinstrument	17	26	-
Övriga skulder	19	13	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	149	172
Summa kortfristiga skulder		7 294	8 619
Summa skulder		26 247	28 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 321	37 679

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Uppskriv- nings- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2024	100	143	841	7 776	8 860
Årets resultat				179	179
Årets totalresultat				179	179
Utgående eget kapital 31 dec 2024	100	143	841	7 955	9 040
Ingående eget kapital 1 jan 2025	100	143	841	7 955	9 040
Årets resultat				34	34
Årets totalresultat				34	34
Utgående eget kapital 31 dec 2025	100	143	841	7 989	9 074

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-140	-140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	6	6
Betald ränta		-745	-661
Erhållen ränta		1 186	1 220
Betald skatt		-143	-258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		164	167
Förändring av rörelsefordringar		8	-5
Förändring av rörelseskulder		-23	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149	158
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-1	-7
Investering i övriga anläggningstillgångar		-1	-1
Investering i koncernföretag		1 917	342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 915	334

Moderbolagets kassaflödesanalys, forts.

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	24	6 280	10 623
Amortering av lån		-9 176	-10 453
Förändring av säkerheter		-510	-76
Resultat från andelar i koncernföretag		89	68
Lämnade koncernbidrag		-5	-17
Kommittentresultat		-62	159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 384	304
Årets kassaflöde		-1 319	797
Likvida medel vid årets början		1 563	766
Likvida medel vid årets slut		244	1 563

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1

Företagsinformation

Rikshemkoncernen utgörs av moderbolaget Rikshem AB (publ), organisationsnummer 556709-9667, och dess dotter- och intressebolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Klara Södra Kyrkogata 1 i Stockholm. Aktierna i Rikshem AB (publ) innehas av Rikshem Intressenter AB, org.nr 556806-2466, som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner i Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) daterad och beslutad den 26 mars 2026 då den har godkänts av styrelsen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen föreläggs årsstämman samma dag för fastställande.

Not 2

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en sammanfattning av grunderna för upprättandet av finansiella rapporterna. Redovisningsprinciperna presenteras i respektive not i syfte för att ge ökad förståelse av respektive redovisningsområde.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för presenterade år.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Transaktioner i utländsk valuta räknas om med aktuell valutakurs till svenska kronor. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och realiserade samt orealiserade valutakursförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (mkr). I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden med undantag för derivat-instrument, nyttjanderättstillgångar i form av tomträtter och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning tidigare än tolv månader efter balansdagen.

Bruttoredo-visning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredo-visning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Koncernredovisningen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Samtliga dotterbolag konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet erhöles och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärvsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten. Resultat hänförligt bolag som förvärvats eller sålts under året ingår endast i koncernredovisningen motsvarande det resultat som intjänats under innehavstiden.

Vid förvärv av dotterbolag görs en bedömning om förvärvet ska redovisas som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. I not 10 beskrivs kriterierna Rikshem beaktar vid bedömning av förvärvet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Not 2.1

Förändringar i redovisningsprinciperna

Väsentliga redovisningsbedömningar sammanfattas under not 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2025.

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

Från och med 1 januari 2026 träder ändringar i IFRS 7 och IFRS 9 i kraft. Ändringarna ska tydliggöra bland annat tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder som regleras via ett elektroniskt betalningssystem. Ändringarna innebär även tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument avseende eventuella händelser 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 inför nya krav på bland annat presentation av intäkter och kostnader. Dessa krav ska börja gälla från 1 januari 2027 och kommer ersätta IAS 1. Det kommer innebära förändringar för Rikshem i likhet med alla företag som tillämpar IFRS redovisningsstandarder. Intäkter och kostnader ska delas i fem olika kategorier med två obligatoriska delsummeringar. Ändringarna kommer främst påverka resultaträkningen och kassaflödet men även upplysningar om utvalda nyckeltal. I samband med att IFRS 18 träder i kraft införs ändringar i IAS 7 som 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.

Not 2.2

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

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

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

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållet bidrag från moderbolagets moderbolag redovisas mot eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen. Lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Detta innebär att leasingavgifter redovisas i moderbolaget som en kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas därmed inte i moderbolagets balansräkning.

Pensioner

Moderbolaget redovisar pensioner enligt Tryggandelagens regler eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Not 2.3

Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder. Faktiskt utfall kan skilja från gjorda bedömningar. De mest väsentliga områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse avser följande och beskrivs ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Bedömningspost	Not
Förvaltningsfastigheter	10 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	10 Förvaltningsfastigheter 13 Andelar i dotterföretag
Uppskjuten skatt	8 Skatt

Not 2.4

Klimatrelaterade finansiella risker

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

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

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

Rikshems klimatrelaterade kostnader har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna per 31 december 2025.

Finansiella klimatrisker beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidan 27 och i avsnittet risker och möjligheter på sidan 32. Rikshems gröna och hållbara finansiering beskrivs på sidorna 20-23 och 98. Rikshems klimatarbete beskrivs på sidorna 90-92. Rikshems arbete med energismarta fastigheter beskrivs på sidan 93.

Not 3

Rörelsens intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet, ur ett redovisningsperspektiv, som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer erhållas. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Fastighetskostnader omfattar direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Med direkta kostnader avses förbrukningskostnader och med indirekta kostnader avses kostnader för personal för förvaltning och uthyrning. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Kostnader redovisas i den period de avser.

Not 3.1

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

Rikshems fastighetsbestånd består till cirka 72 procent av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som har en till tre månaders uppsägningstid. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt för samhällsfastigheter samt kontrakt för de fåtal kommersiella lokaler som finns i bostadsfastigheterna för närservice. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

Förfallostruktur

Koncernen 2025	Antal kontrakt	Avtalade intäkter
Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra		
Parkeringsplatser och bostäder	30 791	2 414
Lokalkontrakt		
2026	2 298	95
2027	255	149
2028	183	94
2029	77	109
2030	53	121
>2030	344	576
Summa		1 145

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

Rörelsens intäkter i moderbolaget

Av moderbolagets intäkter avser 364 mkr (327) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99,8 procent (99,9) av omsättningen.

Not 3.2

Rörelsens kostnader

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3,6	3,2	3,6	3,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,2	1,1	1,2	1,1
Skatterådgivning	0,1	0,3	0,1	0,3
Summa	4,9	4,6	4,9	4,6

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvoden utöver revisionsuppdraget delas i förekommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning och övriga tjänster.

Rörelsens kostnader i moderbolaget

Av rörelsens kostnader avser 4 mkr (4) inköp från dotterföretag vilket motsvarar 2 procent (2) av totala inköp.

Not 4

Segmentsrapportering

Koncernen

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

	Bostäder		Samhälls- fastigheter		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2 606	2 548	1 041	1 085	3 647	3 633
Driftkostnader	-706	-712	-206	-208	-912	-920
Underhåll	-224	-227	-82	-97	-306	-325
Administration	-227	-199	-57	-51	-284	-250
Fastighetsskatt	-43	-43	-2	-2	-44	-45
Summa fastighetskostnader	-1 200	-1 182	-347	-359	-1 547	-1 540
Driftöverskott	1 406	1 366	694	727	2 100	2 093
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-104	382	-105	34	-208	416
Total avkastning	1 302	1 748	589	761	1 892	2 509

Samtliga intäkter avser Sverige. För 2024 och 2025 är det ingen enskild hyresgäst som står för 10 procent eller mer av intäkterna.

Resultaträkning	Fördelat på segment		Ofördelade poster		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Driftöverskott	2 100	2 093	-	-	2 100	2 093
Central administration	-	-	-151	-156	-151	-156
Ränteintäkter	-	-	40	64	40	64
Räntekostnader	-	-	-761	-758	-761	-758
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	52	5	52	5
Värdeförändring fastigheter	-211	405	-	-	-211	405
Värdeförändring derivat	-	-	-718	-596	-718	-596
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-	-	523	238	523	238
Resultat före skatt	1 889	2 498	-1 015	-1 203	874	1 295

Balansräkning	Bostäder		Samhälls- fastigheter		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter ¹	40 309	40 294	15 566	16 281	55 875	56 575
¹⁾ Varav årets investering.	1 135	912	255	166	1 390	1 078

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

Not 5

Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

Redovisningsprinciper

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

Koncernen har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar koncernen fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Kostnaden för avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras en procentuell andel av slutlönen som den anställde erhåller vid pensionering. Rikshem redovisar förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Förpliktelserna värderas årligen av en oberoende aktuari och redovisas till nuvärdet av framtida, diskonterade utbetalningar där diskonteringsräntan motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer med en löptid motsvarande pensionförpliktelser. Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner omfattar aktuariella vinster och förluster samt verklig avkastning på förvaltningstillgångar och redovisas i övrigt totalresultat i den period de uppstår. Förpliktelserna redovisas i koncernens balansräkning till nettot av förpliktelsens nuvärde och verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kvinnor	161	160	154	149
Män	168	158	151	140
Totalt	329	318	305	289
Den 31 december 2025 uppgick antalet anställda hos Rikshem till 326 (325).				
Könsfördelning, styrelsen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	2	3	2	3
Totalt	6	7	6	7
Könsfördelning, företagsledning				
Kvinnor	8	8	7	7
Män	4	4	4	4
Totalt	12	12	11	11

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelseordförande Kerstin Lindberg Göransson	0,7	0,7	0,7	0,7
Styrelseledamot Pernilla Arnrud Melin (tom 27 mars 2025)	-	-	-	-
Styrelseledamot Annika Eastwood (from 27 mars 2025)	-	-	-	-
Styrelseledamot Siv Malmgren	0,3	0,3	0,3	0,3
Styrelseledamot Zdravko Markovski	0,4	0,3	0,4	0,3
Styrelseledamot Frida Olsson	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Gunnar Persson (tom 27 mars 2025)	0,1	0,3	0,1	0,3
Styrelseledamot Peter Strand	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör Anette Frumerie				
Grundlön	5,6	5,2	5,6	5,2
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare*				
Grundlön	22,7	19,1	20,7	17,4
Förmåner	0,6	0,6	0,5	0,5
Resultatlön	1,4	1,7	1,2	1,6
Övriga anställda				
Grundlön	187,0	164,8	167,7	147,6
Förmåner	1,9	1,9	1,3	1,3
Resultatlön	4,2	7,4	3,9	6,7
Sociala kostnader	71,8	64,4	64,4	57,8
Summa	297,0	267,1	267,1	240,1
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,5	1,2	1,5	1,2
Andra ledande befattningshavare*	6,4	4,8	5,7	4,4
Övriga anställda	21,7	20,0	18,7	17,3
Särskild löneskatt	7,0	6,3	6,1	5,7
Summa	36,6	32,3	32,0	28,6
Totalt	333,7	299,4	299,2	268,7

* Per den 31 december 2025 var antalet andra ledande befattningshavare 11 stycken (11).

Not 5

– fortsättning

Styrelse

Enligt beslut av bolagsstämman ska ersättning utgå från och med den 27 mars 2025 till styrelsens ordförande med 688 tkr och till styrelseledamot 238 tkr per år. För arbete inom investeringsutskottet utgår arvode med 95 tkr till ordförande och 40 tkr till ledamot, för revisionsutskottet utges årligen 110 tkr till ordförande och 42 tkr till ledamot, och för arbete inom ersättningsutskottet utgår arvode med 20 tkr till ordföranden och 10 tkr till ledamot. För ledamot anställd av Fjärde AP-fonden eller AMF Tjänstepension AB utgår inget arvode för styrelsearbete eller för utskottsarbete. För 2025 har arvode om 703 tkr utgått till styrelsens ordförande och till övriga ledamöter om totalt 1 046 tkr.

Vd

Ersättningar och förmåner

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättningen består av endast grundlön. I huvudsak består förmånerna av bil-, friskvårds- och sjukvårdsförmåner.

Pension

Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionsförmåner för verkställande direktör uppgår till en premie om totalt 30 procent av månadslönen inklusive semestertillägg.

Avtal om uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår enligt anställningsavtal ett avgångsvederlag om tolv månadslöner för den verkställande direktören. Avgångsvederlaget och uppsägningsslönen ska avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från arbetstagarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Andra ledande befattningshavare

Ersättningar och förmåner

Andra ledande befattningshavare omfattar elva personer vars roller är CFO, chefsjurist, förvaltningschef Bostad Mälardalen, förvaltningschef Bostad Norr, förvaltningschef Samhällsfastig-

heter, kommersiell chef, chef verksamhetsutveckling, HR-chef, chef kommunikation, kund och marknad, chef portföljstrategi & transaktion samt chef projektutveckling. Ersättningen till andra ledande befattningshavare består av grundlön och förmåner. I huvudsak består förmånerna av bil-, friskvårds- och sjukvårdsförmåner.

Ett måluppfyllnadsprogram med rörlig ersättning avslutades under året. Från den 1 januari 2025 intjänas ingen rörlig ersättning. Intjänad rörlig ersättning för 2024 betalades ut under 2025. Totalt betalades 5,1 mkr (1,7) ut i rörlig ersättning. Den rörliga ersättningen var uppdelad på tre målområden (Optimerad affär, Nöjda kunder, Hållbar energianvändning) och kunde maximalt uppgå till fyra månadslöner. En ledande befattningshavare var undantagen den rörliga ersättningen.

Pension

Pensionsförmåner för andra ledande befattningshavare följer kollektivavtalade avgiftsbestämda planer, en ledande befattningshavare har kompletteringspremier, upp till 30 procent av pensionsmedförande lön.

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden från bolagets sida uppgår till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsvederlag enligt enskilt avtal utgå upp till tolv månader med avräkning mot annan inkomst.

Övriga anställda

Ersättning till övriga anställda består av grundlön och förmåner. I huvudsak består förmånerna av bil-, friskvårds- och sjukvårdsförmåner.

Ett måluppfyllnadsprogram med rörlig ersättning avslutades under året. Från den 1 januari 2025 intjänas ingen rörlig ersättning. Intjänad rörlig ersättning för 2024 betalades ut under 2025. Totalt betalades 20,9 mkr (7,9) ut i rörlig ersättning. Den rörliga ersättningen var uppdelad på tre målområden (Optimerad affär, Nöjda kunder, Hållbar energianvändning) och kunde maximalt uppgå till två månadslöner.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Rikshem tillämpar tjänstepensionsavtal inom ITP-planen, Avtalspension SAF-LO och Bankernas Tjänstepensionsavtal, BTP-planen. Tjänstepensionsavtalen är kollektivavtalade

pensionsplaner som omfattar sjuk- och efterlevandepension samt överenskommelse om Flexpension, utöver avsättning till ålderspension. Avseende ITP-planen tillämpas ITP1 som liksom Avtalspension SAF-LO är en avgiftsbestämd pensionsplan. Avseende BTP-planen tillämpas både BTP1 och BTP2. BTP1 är en avgiftsbestämd och BTP2 är en förmånsbestämd pensionsplan. Inom de avgiftsbestämda pensionsplanerna placerar den anställde i hög grad själv sin premie som baseras på pensionsgrundande inkomst. I och med att Rikshem härmed har fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde genom inbetalning av premie resulterar pensionsplanerna ej i framtida förpliktelser och avsättningar. BTP2 ger en garanterad procentuell andel av slutlönen i pension. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelserna värderas enligt Projected Unit Credit Method (PUCM). De förmånsbestämda åtagandena är fonderade genom betalning av pensionspremier till pensionsförsäkring i SPP. Genom placeringar i aktier, räntebärande instrument och fastigheter kommer försäkringskapitalet följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Målet med förvaltningen är en god och jämn avkastning samtidigt som garanterad värdetillväxt säkerställs. Rikshem har tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa förpliktelser tryggade i SPP som en förmånsbestämd plan. Rikshem har idag inga medarbetare som är aktiva i BTP2-planen. Rikshems förpliktelse avseende BTP2 omfattar endast fribrevshavare och ålders- samt efterlevandepensionärer.

Pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	2025	2024
Aktuariella vinster/förluster	1	2
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt	-1	-1
Effekt av tillgångstak	-	-1
Summa pensionsintäkt/-kostnad i övrigt totalresultat	0	0

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

Not 5

– fortsättning

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	2025	2024
Förändring i pensionsförpliktelse		
Nuvärdet av pensionsförpliktelser, ingående balans	14	13
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹	0	1
Pensionsutbetalningar	-0	-1
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensions-åtaganden ²	-0	1
Pensionsförpliktelse nuvärdet, utgående balans³	14	14
Förändring i förvaltningstillgångar, verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-14	-13
Ränteintäkt ¹	-0	-1
Utbetalningar av förmåner	0	1
Avkastning på förvaltningstillgångar ²	0	-1
Effekt av tillgångstak	-	0
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-14	-14
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	0	0
Övriga avsättningar pensioner ⁴	1	1
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i rapport över finansiell ställning	1	1

1) Redovisas i resultaträkningen.

2) Redovisas i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde är 13,84 (13,88).

4) Övriga avsättningar pensioner avser särskild löneskatt på kapitalförsäkring.

Någon avsättning för särskild löneskatt har ej gjorts i värderingen av förpliktelsens nuvärde då det ej finns någon aktiv person i beståndet och särskild löneskatt betalas på tjänstepensionspremien.

Förvaltningstillgångar utgörs av aktier, räntebärande värdepapper och fastigheter.

Aktuariella antaganden (%)	2025	2024
Diskonteringsränta	3,6	3,4
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0

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

Not 6

Resultat från andelar i dotterbolag

Redovisningsprinciper

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Värdet provas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall värdet understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall förutsättningarna som föranledde nedskrivning förändras kan denna återföras.

	Moderbolaget	
	2025	2024
Resultatandel från kommanditbolag	89	68
Resultat vid avyttring av andelar i dotterföretag	-	-
Summa	89	68

Not 7

Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter utgörs huvudsakligen av ränteintäkter på banktillgodohavanden och finansiella fordringar och placeringar. Med finansiella kostnader avses räntekostnader, ränta på leasingsskuld och kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Kostnader för uppläggning av lån som uppkommer när lån upptas periodiseras över lånets löptid i enlighet med effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den period de avser. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Räntor på koncerninterna mellanhanden redovisas enligt effektivräntemetoden. Förändringar i marknadsvärderingen av ingångna ränte- och valutaderivatavtal redovisas på egna rader i koncernens rapport över totalresultat. Så även omräkning av lån i utländsk valuta.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	37	55	29	46
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1 155	1 167
Ränteintäkter, joint ventures/ dotterbolags joint ventures- innehav	2	6	2	6
Övriga finansiella intäkter	1	3	0	1
Summa finansiella intäkter	40	64	1 186	1 220

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-731	-721	-583	-514
Räntekostnader till dotterbolag	-4	-6	-157	-120
Räntekostnader, joint ventures	-	-	-	-
Räntekostnader, leasingsskulder	-5	-4	-	-
Övriga finansiella kostnader	-21	-27	-20	-24
Summa finansiella kostnader	-761	-758	-759	-658
Netto finansiella intäkter och kostnader	-721	-694	427	562

Under 2025 aktiverades ränta om 21 mkr (38) på större projekt och beräknades baserat på genomsnittlig räntesats på låneportföljen under perioden. Snitträntan uppgick till 2,8 procent (2,7) vid årets utgång.

Not 8

Skatt

Redovisningsprinciper

Årets skatt omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i årets resultat utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för beräkningar är de som är antagna eller avisera-de på balansdagen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för året vilket är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den aktuella skatten som redovisas i resultaträkningen avser skatt att betala justerat för eventuell skatt avseende tidigare år. Skattefordringar och skatteskulder fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. En värdering av uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag görs vid varje bokslutstillfälle och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan nyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Avseende förvärv av rörelse redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Redovisning enligt balansräkningsmetoden innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag som en tillgång eller skuld avyttras.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas.

Not 8

– fortsättning

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-116	-171	-116	-167
Uppskjuten skatt	46	-123	37	71
	-70	-294	-79	-96
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	874	1 295	113	275
Skatt enligt gällande skattesats	-180	-267	-23	-57
Värdeförändringar fastigheter	4	23	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	11	1	-	-
Försäljning av fastigheter	148	-11	-	-
Obeskattade reserver	-	0	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	-54	-28	-50	-24
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	0	0	0
Övriga justeringar	1	-12	-6	-15
Redovisad effektiv skatt	-70	-294	-79	-96
Effektiv skattesats, procent	8,03	22,7	70,0	34,9
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	Koncernen	Moderbolaget		
Förvaltningsfastigheter/ Förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	7	-197	-3	-3
Ränte- och valutaderivat	40	74	40	74
Obeskattade reserver	-1	1	-	-
Skattemässiga underskott	0	-1	-	-
Övrigt	-	-	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	46	-123	37	71

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för åren 2025 och 2024 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

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

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

Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skattemässiga underskott	0	0	-	-
Förvaltningsfastigheter	4 342	4 349	226	224
Finansiella instrument	-31	9	-32	8
Övriga poster	-1	-2	1	0
Summa	4 310	4 356	195	232

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

Totalt finns underskottsavdrag till ett värde av 1 mkr (1 mkr).

Not 9

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Redovisningsprinciper

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	23	23	23	23
Årets investeringar	1	0	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24	23	24	23
Avskrivningar				
Vid årets början	-6	-2	-6	-2
Årets avskrivningar	-5	-4	-5	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11	-6	-11	-6
Redovisat värde vid årets slut	13	17	13	17

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

Not 10
Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier, markinventarier och pågående arbeten. Samtliga av Rikshem ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Periodens värdeförändringar redovisas som realiserade och orealiserade värdeförändringar i koncernens rapport över totalresultat. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån skillnaden mellan verkliga värdet på balansdagen och verkliga värdet vid närmast föregående rapportering beaktat förvärv, försäljningar och investeringar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan överenskommen köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde redovisat vid senaste finansiella rapporten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen.
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Värdering och bedömning av förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning.
Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (direktavkastningskrav och kalkylränta). Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. De antaganden och

bedömningar som har gjorts samt kvantitativ upplysning i känslighetsanalys framgår nedan.

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

Koncernen
Årets förändringar av fastighetsbeståndet
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 55 875 mkr (56 575), vilket motsvarar 26 508 kronor per kvadratmeter (25 514).
Sammantaget uppgick värdeförändringen till -211 mkr (405), varav -208 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och -3 avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,4 procent (0,7).
Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 390 mkr (1 078), av dessa avsåg 936 mkr (701) ombyggnation och renoveringar, 292 mkr (255) avsåg nyproduktion och 162 mkr (122) avsåg energiprojekt.
Under året har 28 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 2 143 mkr. Den största enskilda 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.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncernen						
Verkligt värde vid årets början	40 294	39 212	16 280	16 926	56 575	56 139
Investeringar	1 135	912	255	166	1 390	1 078
Förvärv	262	4	-	1	262	5
Orealiserad värdeförändring	-104	382	-105	34	-208	416
Försäljningar	-1 632	-268	-511	-795	-2 143	-1 063
Omklassificerat	355	52	-355	-52	0	0
Verkligt värde vid årets slut	40 309	40 294	15 565	16 280	55 875	56 575

Avtalsenliga förpliktelser
I koncernen finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa förpliktelser avser köp av

fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter för att slutföra påbörjade byggnationer eller renoveringar. I avtalade förpliktelser ingår energibesparingsprojekt. Dessa projekt ger en positiv påverkan i form av sänkt energianvändning och därmed sänkta driftkostnader. Skador på fastigheter i samband med extremväder och översvämningar kan däremot ge ökade driftkostnader och en negativ påverkan på fastighetsvärderingen.

	31 dec 2025	31 dec 2024
Koncernen		
Nyproduktion	77	299
Ombyggnation	501	296
Summa	578	594

Fastighetsvärderingar
I enlighet med bolagets värderingspolicy har verkligt värde för förvaltningsfastigheter fastställts genom externa värderingar. En mindre del av beståndet värderas även internt, främst fastigheter med större projekt. Verkligt värde har beräknats genom värderingar baserade på vedertagna värderingsprinciper utifrån respektive fastighets intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Analysperiod ska som huvudregel omfatta en tioårsperiod. För samhällsfastigheter förhyrda till kommuner med längre hyresavtal än tio år ska analysperioden omfatta en period motsvarande den återstående avtalsperioden. Verkligt värde har bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.
Fastighetsvärderingar baseras på observerbar information som aktuell hyra, kostnadsutfall och planerade investeringar, såväl som icke observerbar information som direktavkastningskrav och framtida hyresutveckling. Direktavkastningskraven härleds i huvudsak från jämförbara transaktioner på marknaden. I avsaknad av direkt jämförbara transaktioner härleds information från indirekt jämförbara transaktioner samt från rådande makroekonomisk utveckling.
Fastighetsvärderingarna har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global Standards, vilken införlivar internationell värderingsstandard ("The Red Book"), och bedömer varje enskild fastighets långsiktiga intjäningsförmåga utifrån aktuell hyra, marknadshyra, kostnadsutfall, ålder och skick samt utifrån skilt bedömda direktavkastningskrav. Byggrätter värderas utifrån bedömt marknadsvärde per kvm BTA enligt ortsprismetoden.
Klimatpåverkan har blivit en allt viktigare faktor när det gäller fastighetsvärde. Både fysiska klimatrisker och hållbarhetsfaktorer påverkar hur fastigheter värderas på marknaden. Mer information om klimatpåverkan på fastighetsvärde beskrivs i not 2.4

Not 10

– fortsättning

Hyresvärde kr/kvm

Fastighetstyp	min	medel	max
Bostäder	1 083	1 743	2 932
Samhällsfastigheter – vårdboenden	980	1 959	3 915
Samhällsfastigheter – skolor	1 143	1 945	2 972
Kommersiellt	994	1 548	2 193
Medeltal		1 799	

Direktavkastningskrav, procent

Fastighetstyp	Intervall	Genom- snitt 2025	Genom- snitt 2024
Bostäder	3,25 - 6,80	4,49	4,46
Samhällsfastigheter – vårdboenden	4,12 - 8,00	4,72	4,65
Samhällsfastigheter – skolor	4,50 - 6,98	4,93	4,87
Kommersiellt	5,90 - 7,35	6,52	6,49
Medeltal		4,59	4,56

Av det bedömda verkliga värdet om 55 875 mkr (56 575) avser 363 mkr byggrätter vilka i medeltal värderats till cirka 1 400 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet är 4,59 (4,56) procent, vilket är en ökning med 0,03 procentenheter i relation till direktavkastningskravet den 31 december 2024.

Verkligt värde per fastighetstyp	2025	2024
Bostäder	40 018	39 642
Samhällsfastigheter – vårdboenden	12 748	13 426
Samhällsfastigheter – skolor	2 666	2 694
Kommersiellt ¹⁾	443	814
Summa	55 875	56 575

1) Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder och samhällsfastigheter.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är bland annat baserade på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Det värdeintervall om +/- 5 procent som anges vid fastighetsvärdering avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Rikshems del motsvarar ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 2 794 mkr.

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

I följande tabell redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Förändrat direktavkastningskrav	+0,25	-0,25
Bostäder	-2 088	2 341
Samhällsfastigheter – vårdboenden	-686	764
Samhällsfastigheter – skolor	-127	140
Summa	-2 901	3 245

Förändring marknadshyra	+1,0%	-1,0%
Bostäder	605	-605
Samhällsfastigheter – vårdboenden	138	-138
Samhällsfastigheter – skolor	29	-29
Summa	772	-772

Förändring kostnader	+1,0%	-1,0%
Bostäder	-205	205
Samhällsfastigheter – vårdboenden	-47	47
Samhällsfastigheter – skolor	-11	11
Summa	-263	263

Extern värdering

För den externa värderingen har CBRE och Savills anlåtats. En mindre del av beståndet värderas även internt. Har både extern och intern värdering av en fastighet gjorts har värdet enligt den interna värderingen använts i bolagets redovisning. Avvikelsen mellan totalt externt värde och Rikshems redovisade värde av portföljen uppgår till 0,4 procent. Avvikelsen ryms inom osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 11

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprinciper

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar Rikshem en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. Merparten av Rikshems nyttjanderättstillgångar utgörs av tomträtter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt sker ingen amortering och avgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. För övriga leasingavtal, som utgörs av lokalhyreskontrakt och kontrakt för förmåns- och servicebilar, redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med Rikshems marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i fastighetsadministration samt central administration, medan räntorna redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller leasingavtal med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte som nyttjanderättstillgång.

	Koncernen		Moderbolaget	
Avtalade framtida leasingavgifter	2025	2024	2025	2024
Förfall inom 1 år	28	25	23	21
Förfall inom 2-5 år	38	39	20	23
Förfall senare än 5 år	130	126	-	-
Summa	196	190	43	44

Not 11

– fortsättning

Koncernen	2025 Tomträtter	2025 Övriga avtal	2025 Total	2024 Tomträtter	2024 Övriga avtal	2024 Total
Tillgångar						
Ingående balans	124	46	170	133	42	175
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	–	15	15	–	15	15
Indexuppräknningar	33	8	41	0	11	11
Avskrivningar	–	-23	-23	–	-22	-22
Övriga poster	–	–	–	-9	–	-9
Redovisat värde vid årets slut	157	46	203	124	46	170

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgick till 41 mkr (34).

Koncernen	2025 Tomträtter	2025 Övriga avtal	2025 Total	2024 Tomträtter	2024 Övriga avtal	2024 Total
Skulder						
Akkumulerade värden						
Långfristig skuld	152	20	172	121	22	143
Kortfristig skuld	4	21	26	4	20	24
Redovisat värde vid årets slut	156	41	198	125	42	167

Uppskjuten skattefordran på leasingskulden uppgick till 41 mkr (34). Räntekostnader på leasingskulden uppgick till 5 mkr (4) och avskrivningarna uppgick till 23 mkr (22). Kostnad för leasing av tillgångar till lägre värde uppgår till 4 mkr (3).

Not 12

Inventarier

Redovisningsprinciper

Inventarier är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Detta avser främst bilar och kontorsinventarier. Inventarierna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt på fem år och påbörjas när tillgången tas i bruk. Avskrivningarna redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten central administration. Nedskrivningsprövning sker minst årligen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	16	18	14	16
Förvärv och nyanskaffningar	–	0	–	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-2	0	-2
Utgående anskaffningsvärden	16	16	14	14
Avskrivningar				
Vid årets början	-12	-13	-10	-11
Avyttringar och utrangeringar	0	3	0	3
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2	-2	-2
Utgående avskrivningar	-14	-12	-12	-10
Redovisat värde vid årets slut	2	4	2	4

Not 13

Andelar i dotterföretag

Redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Om redovisat värde på andelarna överstiger verkligt värde sker en nedskrivning som redovisas i resultaträkningen. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger.

Moderbolaget	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 882	2 875
Anskaffningar	0	0
Aktieägartillskott	1	7
Resultatandel i kommanditbolag	89	68
Uttag resultatandel i kommanditbolag	-89	-68
Redovisat värde vid årets slut	2 883	2 882

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i direkt ägda dotterföretag

Antal andelar samt bokfört värde för direktägda dotterföretag anges nedan.

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde
Rikshem Bostäder Holding AB	556856-2911	Stockholm	50 000	100	531
Rikshem BRF-utveckling AB	556971-2846	Stockholm	500	100	0
Rikshem Enheten AB	556299-6388	Stockholm	5 000	100	105
Rikshem Fastigheter AB	556793-1281	Stockholm	1 000	100	2
Rikshem Fastighetsutveckling AB	556912-1493	Stockholm	500	100	500
Rikshem JV Holding AB	559015-8928	Stockholm	50 000	100	295
Rikshem Mellansverige	559475-4748	Stockholm	250	100	1
Rikshem Nordan AB	556312-4642	Solna	265 000	100	362
Rikshem Norra Sverige AB	559471-9956	Stockholm	250	100	0
Rikshem Samhold AB	556856-2929	Stockholm	50 000	100	144
Rikshem Södra Sverige AB	559475-4839	Stockholm	250	100	0
Rikshem Uppsala KB	969646-7290	Stockholm	-	99	944
Rikshem Återbruk AB	559554-0583	Stockholm	500	100	0

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

Not 13

– fortsättning

Specifikation av bolagets indirekt ägda dotterbolag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Hallonkullen Fastighets AB	559058-8470	Stockholm	100
Rikshem Akvarell Holding AB	559076-6159	Stockholm	100
Rikshem Ale AB	556948-4339	Stockholm	100
Rikshem Amerika AB	556679-8178	Stockholm	100
Rikshem Ask AB	556810-4730	Stockholm	100
Rikshem Attika AB	556856-2903	Stockholm	100
Rikshem Balgripen AB	556950-5174	Stockholm	100
Rikshem Barrikaden 2 AB	559432-7925	Stockholm	100
Rikshem Bergskvadraten AB	559024-3753	Stockholm	100
Rikshem Bikupan AB	556650-2638	Stockholm	100
Rikshem Bjärebörren AB	556682-2424	Stockholm	100
Rikshem Blombacka AB	556839-9017	Stockholm	100
Rikshem Bo i Väsby AB	556887-4399	Stockholm	100
Rikshem Bockstenen AB	556682-2382	Stockholm	100
Rikshem Bommen AB	556917-0102	Stockholm	100
Rikshem Bondhus AB	556819-8237	Stockholm	100
Rikshem Borgs AB	556723-6400	Stockholm	100
Rikshem Borgskölden AB	556718-4436	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Blå AB	556864-7274	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Kalmar AB	556111-7846	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Luleå AB	559025-3083	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Umeå AB	556957-7454	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Uppsala AB	556856-2960	Stockholm	100
Rikshem Bostäder Östersund AB	556678-7825	Stockholm	100
Rikshem Broskola AB	559114-4877	Stockholm	100
Rikshem Brovård AB	559084-1663	Stockholm	100
Rikshem Brågarp AB	559084-1671	Stockholm	100
Rikshem Bucklan AB	556687-3864	Stockholm	100
Rikshem Bulltofta Kommanditbolag	969700-5057	Stockholm	100
Rikshem Bålgetingen AB	556932-8247	Stockholm	100
Rikshem Bärnstenen AB	556709-6663	Stockholm	100
Rikshem Bölevägen AB	556957-7462	Stockholm	100
Rikshem Carlan Kommanditbolag	969720-3462	Stockholm	100
Rikshem Centrumhuset AB	556961-9769	Stockholm	100

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Rikshem Daldockan AB	556764-0700	Stockholm	100
Rikshem Delägare AB	556843-4996	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:15 AB	559312-9793	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:16 AB	559312-9785	Stockholm	100
Rikshem Dingtuna Kyrkby 1:19 AB	559312-9777	Stockholm	100
Rikshem Dörren AB	559103-3146	Stockholm	100
Rikshem Elineberg AB	556932-8221	Stockholm	100
Rikshem Eneborgen AB	556682-2556	Stockholm	100
Rikshem Eriksborg AB	559184-4427	Stockholm	100
Rikshem Farsta AB	559015-9074	Stockholm	100
Rikshem Farsta Holding AB	559015-9066	Stockholm	100
Rikshem Filen Kommanditbolag	916563-7001	Stockholm	100
Rikshem Fjälilshuset AB	556240-3484	Stockholm	100
Rikshem Flintan AB	556981-6191	Stockholm	100
Rikshem Fredriksdal Holding AB	559432-7933	Stockholm	100
Rikshem Frigg AB	559432-7867	Stockholm	100
Rikshem Furutorp AB	556682-2606	Stockholm	100
Rikshem Fyrtornet AB	556833-4808	Stockholm	100
Rikshem Fågeln AB	556554-9101	Stockholm	100
Rikshem Goblet AB	556695-2189	Stockholm	100
Rikshem Guldsmiden Kommanditbolag	916550-0274	Stockholm	100
Rikshem Gyllebogården AB	556794-8822	Stockholm	100
Rikshem Gärdet AB	556977-6643	Stockholm	100
Rikshem Hallonkullen Holding AB	559058-8488	Stockholm	100
Rikshem Hammaren Kommanditbolag	969667-0729	Stockholm	100
Rikshem Hantverkaren Kommanditbolag	969667-0760	Stockholm	100
Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening	769620-2006	Stockholm	100
Rikshem Helsingborgsfjärilen AB	556682-2481	Stockholm	100
Rikshem Helsingborgsmalen AB	556679-8426	Stockholm	100
Rikshem Holländaren AB	556682-2523	Stockholm	100
Rikshem Hornugglan Kommanditbolag	916550-0225	Stockholm	100
Rikshem Högaborg AB	556706-6518	Stockholm	100
Rikshem Idrottsplatsen AB	556930-1194	Stockholm	100
Rikshem Imse AB	556679-8434	Stockholm	100
Rikshem Industrigatan AB	556346-4113	Stockholm	100
Rikshem Insjön AB	556744-4863	Stockholm	100
Rikshem Jagten AB	556753-0091	Stockholm	100
Rikshem Jämtland AB	559042-3652	Stockholm	100

Not 13

– fortsättning

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Rikshem Kajstaden AB	559129-1090	Stockholm	100
Rikshem Kalmarcentrum AB	556525-7747	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 1 AB	556990-0532	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 2 AB	556990-0524	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 4 AB	556990-0599	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 5 AB	556990-0581	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 6 AB	556990-0615	Stockholm	100
Rikshem Kalmarhöjden 7 AB	556990-0441	Stockholm	100
Rikshem Kantorn AB	556930-5252	Stockholm	100
Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening	769615-4082	Stockholm	100
Rikshem Kapellmakaren Kommanditbolag	916764-0458	Stockholm	100
Rikshem Kapellmästaren Kommanditbolag	969667-0778	Stockholm	100
Rikshem Karlberga Kommanditbolag	969603-8810	Stockholm	100
Rikshem Karolinen Kommanditbolag	916444-2494	Stockholm	100
Rikshem Kattugglan Kommanditbolag	916550-0183	Stockholm	100
Rikshem Klintbacken AB	559107-8570	Stockholm	100
Rikshem Kronåsen AB	556978-0389	Stockholm	100
Rikshem Kronåsen Handelsbolag	969710-8109	Stockholm	100
Rikshem Kungsfågeln AB	556990-2264	Stockholm	100
Rikshem Kungsrubinen AB	556957-7439	Stockholm	100
Rikshem Kvarngärdet 1 AB	559241-2844	Stockholm	100
Rikshem Kvarngärdet 2 AB	559240-9238	Stockholm	100
Rikshem Kvarngärdet 3 AB	559240-9196	Stockholm	100
Rikshem Lila AB	556963-9403	Stockholm	100
Rikshem Lint Jämtland AB	559255-3506	Stockholm	100
Rikshem Ljuset AB	556871-8059	Stockholm	100
Rikshem Lundhem A AB	559346-9066	Stockholm	100
Rikshem Lundhem B AB	559346-9058	Stockholm	100
Rikshem Lundhem Holding AB	559345-5552	Stockholm	100
Rikshem Långsjöbo AB	556895-0355	Stockholm	100
Rikshem Läringsplatsen AB	556878-0877	Stockholm	100
Rikshem Makaren AB	556954-8414	Stockholm	100
Rikshem Malm AB	556723-6442	Stockholm	100
Rikshem Malmö Holding AB	556784-6828	Stockholm	100
Rikshem Medicinmannen Holding AB	559058-8702	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 1 AB	559465-5093	Stockholm	100

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Rikshem Mellan Holding 2 AB	559462-6763	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 3 AB	559465-4898	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 4 AB	559457-4526	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 5 AB	559446-7085	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 6 AB	559446-7135	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 7 AB	559448-7927	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 8 AB	559451-7871	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 9 AB	559454-2390	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 10 AB	559457-4344	Stockholm	100
Rikshem Mellan Holding 11 AB	559555-4105	Stockholm	100
Rikshem Mixum AB	556460-2414	Stockholm	100
Rikshem Motormannen AB	556990-2447	Stockholm	100
Rikshem Munken AB	556679-8210	Stockholm	100
Rikshem Måbärhus AB	559086-1380	Stockholm	100
Rikshem Märstaporten AB	559103-6529	Stockholm	100
Rikshem Norge AB	556682-2598	Stockholm	100
Rikshem Norra Holding 1 AB	559443-3798	Stockholm	100
Rikshem Norra Holding 2 AB	559456-2919	Stockholm	100
Rikshem Norra Holding 3 AB	559555-4113	Stockholm	100
Rikshem Norrbacka Äng Holding AB	559047-9852	Stockholm	100
Rikshem Norrholding AB	556955-0790	Stockholm	100
Rikshem Norrköping AB	556723-6426	Stockholm	100
Rikshem Norrköping Samhold AB	556709-6655	Stockholm	100
Rikshem Nädhus AB	559196-3631	Stockholm	100
Rikshem Ollonborren AB	556549-9877	Stockholm	100
Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB	556947-8752	Stockholm	100
Rikshem Ormingehus AB	556655-4720	Stockholm	100
Rikshem Ormvård AB	559204-2666	Stockholm	100
Rikshem Parkering AB	556990-2298	Stockholm	100
Rikshem Pastorn Kommanditbolag	969676-7780	Stockholm	100
Rikshem Pigan AB	556682-2218	Stockholm	100
Rikshem Planteringen AB	556596-3526	Stockholm	100
Rikshem Pokalen AB	556746-5736	Stockholm	100
Rikshem Pälsjö AB	556094-9504	Stockholm	100
Rikshem Ragvaldsbo AB	556990-2272	Stockholm	100
Rikshem Ruuth Kommanditbolag	916774-6370	Stockholm	100
Rikshem Rådgivaren AB	556787-9878	Stockholm	100
Rikshem Rådgivaren Holding AB	559317-1365	Stockholm	100

Not 13

– fortsättning

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Rikshem Rönnbäret AB	559057-9263	Stockholm	100
Rikshem Samfast Halmstad AB	556863-0031	Stockholm	100
Rikshem Samfast Knivsta AB	556859-2231	Stockholm	100
Rikshem Samfast Luleå AB	559025-3075	Stockholm	100
Rikshem Samfast Västerås AB	556856-2978	Stockholm	100
Rikshem Samfast Västerås Holding AB	559312-9751	Stockholm	100
Rikshem Segelbåten AB	556733-5822	Stockholm	100
Rikshem Sigtuna Vårdfast AB	556858-8098	Stockholm	100
Rikshem Sjöfartsmatrosen AB	556955-0600	Stockholm	100
Rikshem Sjömärket AB	556823-6227	Stockholm	100
Rikshem Skeppsmatrosen AB	556955-0675	Stockholm	100
Rikshem Skolfastigheter AB	556864-7316	Stockholm	100
Rikshem Skolholding AB	559242-5242	Stockholm	100
Rikshem Skraddaren AB	556631-3226	Stockholm	100
Rikshem Skåne Delägare AB	556904-9546	Stockholm	100
Rikshem Skåne Holding AB	556901-4771	Stockholm	100
Rikshem Skälbyfastigheter AB	559205-1642	Stockholm	100
Rikshem Sköldenborg Kommanditbolag	916774-6347	Stockholm	100
Rikshem Slottsparken AB	556974-0276	Stockholm	100
Rikshem Solna Utveckling AB	559036-7222	Stockholm	100
Rikshem Sparvugglan Kommanditbolag	916550-0175	Stockholm	100
Rikshem Specialboende AB	556589-8912	Stockholm	100
Rikshem Specialboende Holding AB	559317-1407	Stockholm	100
Rikshem Statten AB	556932-8205	Stockholm	100
Rikshem Sten kronan AB	556682-2507	Stockholm	100
Rikshem Stopet AB	556916-0350	Stockholm	100
Rikshem Stådet Kommanditbolag	916550-0290	Stockholm	100
Rikshem Sundet AB	556981-3040	Stockholm	100
Rikshem Särsta Kommanditbolag	969667-0273	Stockholm	100
Rikshem Sävja AB	556749-3092	Stockholm	100
Rikshem Söderfuran AB	556793-0770	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 1 AB	559461-2219	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 2 AB	559464-3214	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 3 AB	559481-2389	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 4 AB	559476-5389	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 5 AB	559466-1133	Stockholm	100

Dotterföretag	Org.nr	Säte	andel i %
Rikshem Södra Holding 6 AB	559470-5724	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 7 AB	559475-4789	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 8 AB	559480-2414	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 9 AB	559465-5176	Stockholm	100
Rikshem Södra Holding 10 AB	559555-4139	Stockholm	100
Rikshem Tavlan AB	556744-4848	Stockholm	100
Rikshem Tidmätaren Holding AB	559098-6088	Stockholm	100
Rikshem Trä Intressenter AB	556845-2386	Stockholm	100
Rikshem Tunnan AB	556679-8228	Stockholm	100
Rikshem Tunåsen AB	556612-4359	Stockholm	100
Rikshem Tuppen AB	556773-2051	Stockholm	100
Rikshem Umeåhus AB	556751-9946	Stockholm	100
Rikshem Umeåhus Holding AB	556741-2829	Stockholm	100
Rikshem Uven 11 AB	556955-0667	Stockholm	100
Rikshem Uven Kommanditbolag	969677-3804	Stockholm	100
Rikshem Vaktposten 3 AB	556957-7421	Stockholm	100
Rikshem Vasen AB	559025-3810	Stockholm	100
Rikshem Vimse AB	559542-1743	Stockholm	100
Rikshem Visitören AB	556682-2655	Stockholm	100
Rikshem Vit AB	556895-0348	Stockholm	100
Rikshem Vård Norra AB	559117-7323	Stockholm	100
Rikshem Vård Södra AB	559117-7331	Stockholm	100
Rikshem Västerås Delägare AB	556820-3268	Stockholm	100
Rikshem Västerås Handelsbolag	969712-1169	Stockholm	100
Rikshem Västerås Samhold AB	556709-6598	Stockholm	100
Rikshem Västerås Servicehus AB	556709-6606	Stockholm	100
Rikshem Västerås Servicehus Holding AB	559317-1324	Stockholm	100
Rikshem Åkermynatan Kommanditbolag	969700-5453	Stockholm	100
Rikshem Äppelgården AB	559013-1016	Stockholm	100
Rikshem Öresund Holding AB	556715-8216	Stockholm	100
Rikshem Östergötland 2 AB	556900-9193	Stockholm	100
Rikshem Östkalmar AB	556474-1956	Stockholm	100
Steninge Backe i Sigtuna AB	556781-6995	Stockholm	100

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

Not 14

Andelar i joint ventures

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

	Koncernen	
	2025	2024
Vid årets början	1 620	1 624
Resultatandel	52	5
Utdelning	-75	-
Kapitaluttag	-	-9
Redovisat värde vid årets slut	1 597	1 620

Bolag	2025		2024	
	Årets resultat	vår andel	Årets resultat	vår andel
Farsta Stadsutveckling KB ¹⁾	-	-	0	0
Farsta Intressenter AB ²⁾	-	-	0	0
Farsta Fastighets-intressenter AB	62	31	-66	-33
VärmdöBostäder AB	44	21	81	40
Bergagårdshöjdens JV AB ³⁾	-	-	-2	-1
Huseriet Riks AB	-1	-1	-2	-1
Årets resultat	104	52	11	5
Årets totalresultat	104	52	11	5

1) Bolaget avregistrerades under 2024.
2) Bolaget såldes under 2024.
3) Joint venture samarbetet avslutades under 2024 genom likvidation.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint ventures

Joint Ventures	Org.nr	Säte	Partner	Kapitalandel, %	Antal andelar	Redovisat värde
Farsta Fastighetsintressenter AB	559039-2246	Stockholm	Ikano Bostad	50	25 000	468
VärmdöBostäder AB	556476-2176	Värmdö	Värmdö kommun	49	12 500	1 128
Huseriet Riks AB	559343-7980	Stockholm	Huseriet	50	125	1
						1 597

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 597 mkr (1 620). Det största joint venture-innehavet om 1 128 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 468 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Övriga andelar i joint ventures om sammanlagt 1 mkr avser ett projektutvecklingsbolag som ägs och bedrivs tillsammans med Huseriet. Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i joint ventures, vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,3 mdkr.

Finansiell information i sammandrag, väsentliga innehav

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

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	45	107	244	238
Förvaltningsresultat	19	47	107	97
Värdeförändringar fastigheter	59	-95	-57	53
Värdeförändringar derivat	-	-	-2	-4
Finansiella intäkter och kostnader	-4	-48	-31	-31
Skatt	-12	30	27	-35
Årets resultat	62	-66	44	81
Årets totalresultat	62	-66	44	81

	Farsta Fastighets-intressenter AB		Värmdö-Bostäder AB	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	988	926	3 747	3 651
Övriga anläggnings-tillgångar	-	-	4	6
Omsättningstillgångar	31	26	21	0
Likvida medel	121	528	141	52
Tillgångar	1 140	1 480	3 914	3 709
Eget kapital	934	1 025	2 311	2 272
Långfristiga finansiella skulder	130	130	1 321	1 139
Övriga långfristiga skulder	9	0	229	252
Övriga kortfristiga skulder	66	325	53	45
Eget kapital och skulder	1 140	1 480	3 914	3 709

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäkter	4	5	0	2
Förutbetalda försäkringspremier	12	12	1	0
Förutbetalda driftkostnader	6	5	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4	12	9
Summa	27	26	13	11

Not 16

Finansiella risker och riskhantering

Rikshem är exponerat mot ett antal finansiella risker. Riskerna hanteras inom ramen för den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn definierar målsättning och mandat samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Rikshem. De finansiella risker som koncernen är exponerad mot samt hantering av riskerna presenteras nedan.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid någon given tidpunkt ej kan erhållas, eller endast erhållas till väsentligt ökad kostnad. Med likviditetsrisk avses risken för att likvida medel och tillgängliga krediter inte räcker till att fullgöra betalningsförpliktelser. Följande riktlinjer ska efterföljas för att begränsa finansierings- och likviditetsrisken:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig. Likviditetskvoten ska uppgå till minst 1,15 ggr.
- Kortfristig nettoskuld ska uppgå till maximalt 35 procent av total räntebärande skuld.
- Genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 3,5 år.
- En jämn förfallostruktur av nettoskulden ska eftersträvas.

Rikshem arbetar aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finansieringskällor tillgängliga. Banklån finns upptagna hos ett flertal nordiska banker. Utöver det har bolaget ett program för företagscertifikat vilket ger möjlighet att emittera inom en ram om 10 000 mkr med en löptid om maximalt 12 månader. Per bokslutsdagen var 905 mkr (1 347) utnyttjat. Rikshem har även ett EMTN-program på 3 000 MEUR, eller motsvarande belopp i annan konvertibel valuta. Per bokslutsdagen var obligationer för 18 686 mkr (21 239) utgivna under bolagets EMTN-program och under ett äldre MTN-program. 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. Förfallostrukturen på räntebärande skulder framgår av not 18.

Ränterisk

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

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara 3-6 år.
- Andel räntesäkrad del av låneportföljen som överstiger 12 månader ska vara 75-95 procent.
- Av den andel av portföljen som har en längre räntebindningstid än 12 månader får maximalt 20% av lånevolymen ränteomsättas årligen.
- Räntebindning över 10 år tillåts ej.

Valutarisk

Valutarisk definieras som risken att förändringar av valutakurser påverkar resultat- och balansräkning negativt. Rikshem exponeras endast för valutarisk vid upplåning i utländsk valuta. Rikshem får inte utsättas för valutariskexponering i finansieringsverksamheten. Vid upplåning i annan valuta än SEK swappas alla kassaflöden till SEK och därmed elimineras valutarisken över lånets löptid.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. För att hantera kredit- och motpartsrisk ska bedömning av den risk bolaget exponeras för ske inför varje transaktion. Rikshems totala engagemang och nettoexponering med motparter ska beaktas. Motpartsrisker ska spridas och endast motparter med hög kreditrating, fastställd i finanspolicyn, får användas. För kombinerade valuta- och ränteswappar har Rikshem tecknat CSA-avtal med motparterna, där parterna förbinder sig att leverera säkerhet för undervärden i derivatinstrument. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Not 17

Derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Ränte- och valutaderivatavtalen, som tecknats för att hantera Rikshems ränte- och valutarisk, redovisas i rapport över finansiell ställning och värderas enligt vedertagen värderingsmodell till verkligt värde. Eftersom värden går att härledas från en observerbar marknad sker värdering i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin i IFRS 13. Verkliga värdet fastställs genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. För kombinerade valutaränteswappar tillkommer en värdering till aktuella valutakurser. Värdejusteringarna redovisas i årets resultat i Rikshems rapport över totalresultat. Derivatinstrument med positiva värden redovisas som en tillgång och derivatinstrument med negativa värden redovisas som en skuld.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisade som finansiella tillgångar				
Ränteswappar	526	758	526	758
Valutaränteswappar	1	82	1	82
	527	840	527	840
Redovisade som finansiella skulder				
Ränteswappar	-23	-51	-23	-51
Valutaränteswappar	-1 339	-905	-1 339	-905
Summa skulder	-1 362	-956	-1 362	-956

Derivatavtal finns tecknat med sex nordiska banker som innehar kreditrating om minst A+. Avtalen är tecknade med ISDA-avtal vilket ger Rikshem rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart och därigenom minskas kreditrisken om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

Framtida likviditetsflöden räntederivat

Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av ränta att betala och att erhålla. Ränta på rörligt ben i räntederivat har beräknats mot STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden.

Framtida likviditetsflöden räntederivat, mkr

	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto
2026	-346	417	71
2027	-304	343	39
2028	-272	284	12
2029	-247	228	-19
2030	-219	177	-42
2031–	-390	287	-103
Summa	-1 778	1 736	-42

Bolaget har vid årets utgång en ränteswapportfölj som uppgår till 22 600 mkr i nominellt belopp netto varav betalarswappar avser 21 500 mkr. Därutöver har bolaget upptagit vissa lån med fast räntebas. Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 83 procent. Derivatet har en löptid på upp till 10 år. Vid upplåning i utländsk valuta använder sig Rikshem av valutaränteswappar där växelkurs på räntebetalningar och återbetalning valutasäkras. Derivatinstrument för kombinerade valuta- och ränteswappar har ett utgående marknadsvärde om -1 337 mkr medan utgående marknadsvärde för ränteswappar uppgick till 503 mkr. Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -834 mkr (-116). Årets värdeförändring av ränte- och valutaderivat uppgick till -514 mkr (-435). Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -205 mkr (-161).

Känslighetsanalys

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

Marknadsvärde, Mkr	Marknadsvärde ränta +1%, Mkr	Marknadsvärde ränta -1%, Mkr
503	1 209	-251

Not 18

Finansiella tillgångar och skulder

Redovisningsprinciper

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

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

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar

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

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

Not 18

– fortsättning

Rikshems ränte- och valutaderivat klassificeras till verkligt värde via resultatet då koncernen ej tillämpar säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Finansiella tillgångar omfattas av förlustreservering för förväntade kreditförluster vilket beskrivs nedan.

Rikshem har inte några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat i rapport över totalresultat. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. För hyres- och kundfordringar tillämpas den förenklade modellen vilket innebär att en förlustreserv redovisas för fordrans förväntade återstående löptid. Reserveringen baseras på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar med hänsyn tagen till konjunktur och kreditrisk.

Långfristiga finansiella fordringar och fordringar på joint ventures värderas utifrån en ratingbaserad modell som baseras på borgenärens kassalikviditet, soliditet, ägarbild samt eventuella säkerheter och garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i rapport över totalresultat.

För finansiella instrumenten långfristiga fordringar, kundfordringar och andra fordringar samt leverantörsskulder och andra skulder överensstämmer bokfört värde med verkligt värde i all väsentlighet. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade med marknadsränta per balansdagen. Detta har gjorts i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Redovisning till verkligt värde skulle öka koncernens skulder med 187 mkr och öka eget kapital med 148 mkr.

Klassificering av finansiella instrument, Koncernen

Koncernen 31 december 2025	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tillgångar								
Långfristiga fordringar	55	81	-	-	55	81	55	81
Derivatinstrument	-	-	527	840	527	840	527	840
Kundfordringar och andra fordringar	1 192	891	-	-	1 192	891	1 192	891
Likvida medel	244	1 563	-	-	244	1 563	244	1 563
Summa tillgångar	1 491	2 535	527	840	2 018	3 375	2 018	3 375
Skulder								
Räntebärande skulder	26 113	29 111	-	-	26 113	29 111	26 300	29 194
Derivatinstrument	-	-	1 362	956	1 362	956	1 362	956
Leverantörsskulder och andra skulder	645	753	-	-	645	753	645	753
Summa skulder	26 758	29 864	1 362	956	28 120	30 820	28 307	30 903

Not 18

– fortsättning

Klassificering av finansiella instrument, Moderbolaget

Moderbolaget 31 december 2025	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag	30 484	31 665	-	-	30 484	31 665	30 484	31 665
Derivatinstrument	-	-	527	840	527	840	527	840
Kundfordringar och andra fordringar	1 084	678	-	-	1 084	678	1 077	678
Likvida medel	244	1 563	-	-	244	1 563	244	1 563
Summa tillgångar	31 812	33 906	527	840	32 339	34 746	32 332	34 746
Skulder								
Räntebärande skulder	20 947	24 358	-	-	20 947	24 358	21 127	24 445
Räntebärande skulder till koncernföretag	3 574	2 838	-	-	3 574	2 838	3 574	2 838
Derivatinstrument	-	-	1 362	956	1 362	956	1 361	956
Leverantörsskulder och andra skulder	146	159	-	-	146	159	146	159
Summa skulder	24 667	27 355	1 362	956	26 029	28 311	26 208	28 398

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga fordringar				
Ingående bokfört värde	81	196	-	17
Avgående fordringar	-25	-115	-	-17
Reservering av förväntade förluster enligt IFRS 9	-1	0	-	0
Utgående bokfört värde	55	81	-	-
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kundfordringar				
Fordringar på hyresgäster	39	43	-	-
Övriga kundfordringar	-	0	0	0
Reservering för befarade kundförluster	-3	-2	-	-
Summa	36	41	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Åldersanalys kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	17	24	0	0
Förfallna <30 dagar	2	1	-	-
Förfallna 31>	20	18	-	0
Reservering för befarade kundförluster	-3	-2	-	-
Summa kundfordringar	36	41	0	0
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Likvida medel				
Likvida medel	244	1 563	244	1 563
Summa	244	1 563	244	1 563

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder framgår av tabellen nedan. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 8 440 mkr emitterade i utländsk valuta (NOK, EUR, AUD, JPY). Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 1 340 mkr för EUR, 6 403 mkr för NOK, 492 mkr för AUD och 206 mkr för JPY.

För koncernens skulder till kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. För övrig finansiering ställs ingen säkerhet. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 10 procent (10) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. I ingångna låneavtal med banker finns så kallade kovenanter. Kovenanter mäts på koncernnivå där belåningsgraden inte får överstiga 75 procent, soliditeten inte understiga 25 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1,5 gånger. Därutöver finns krav på att belåningsgraden för pantsatta fastigheter inte får överstiga 75 procent. Vid utgången av året var samtliga kovenanter uppfyllda och bedömningen är att kovenanterna fortsatt kommer att vara uppfyllda under kommande 12 månader.

Not 18

– fortsättning

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Obligationslån	18 686	21 239	18 686	21 239
Skulder till kreditinstitut	6 378	6 380	1 211	1 627
Skulder till moderföretag	145	145	145	145
Företagscertifikat	905	1 347	905	1 347
Summa	26 113	29 111	20 947	24 358

Vid utgången av året uppgick koncernens snittränta till 2,8 procent (2,7) beaktat avgifter för outnyttjade back-up faciliteter. Om STIBOR 3 månader skulle förändras med 1 procentenhet på räntebärande skuld och derivat skulle årets resultat kommande år påverkas med +/- 39 mkr netto.

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

2025 År	Ränteförfall			Kapitalförfall	
	mkr	snittränta, %	andel, %	mkr	andel, %
< 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

Löftesprovision RCFer: 0,1 %
Snittränta 2025: 2,8 %

Snittränta inom 1 år innefattar även kreditmarginaler över Stibor för lån med kapitalbindning på längre löptider. Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 113 mkr (29 111). Skillnaden mot ovanstående tabell avser förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Förfallostruktur räntebärande skulder

2024 År	Ränteförfall			Kapitalförfall	
	mkr	snittränta, %	andel, %	mkr	andel, %
< 1 år	5 985	5,8	20	5 527	19
1-2 år	3 300	0,8	11	4 583	16
2-3 år	2 950	1,3	10	3 679	13
3-4 år	3 300	1,1	11	2 660	9
4-5 år	3 450	2,0	12	4 292	15
5-6 år	2 400	1,1	8	1 813	6
6-7 år	2 300	2,1	8	1 430	5
7-8 år	1 800	2,7	6	1 402	5
8-9 år	1 800	2,5	6	2 262	8
> 9 år	2 000	2,6	7	1 639	6
Summa	29 285	2,5	100	29 285	100

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

Löptidsanalys räntebärande skulder

År	Upplupet anskaffnings- värde	Nominellt belopp	Framtida räntebetalningar
2026 kvartal 1	1 356	1 360	198
2026 kvartal 2	906	933	193
2026 kvartal 3	819	820	188
2026 kvartal 4	1 050	1 050	179
2026	4 131	4 163	758
2027	3 598	3 679	643
2028	3 829	3 977	524
2029	4 205	4 292	385
2030	2 711	2 838	294
efter 2029	7 640	7 864	659
Summa	26 113	26 812	3 263

Tabellen presenterar återstående kontraktssenlig löptid för koncernens räntebärande skulder. Flödena är ej diskonterade. Framtida rörliga räntebetalningar baseras på STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden.

Övriga finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Derivat	1 362	956	1 362	956
Skulder till koncernföretag	-	-	3 574	2 838
Leverantörsskulder	163	144	8	7
Övriga kortfristiga skulder	3	97	-	-
Leasingskulder	198	167	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281	345	138	152
Totalt	2 007	1 709	5 081	3 953

Löptidsanalys övriga finansiella skulder

År	Koncernen	Moderbolaget
2026	672	3 747
2027	94	94
2028	194	194
2029	118	118
efter 2030	929	929
Totalt	2 007	5 081

Not 19

Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skattefordran	120	64	75	2
Säkerhet basisswap	1 042	532	1 042	532
Förutbetalda projektkostnader	-	-	25	20
Övriga förskott	0	0	0	0
Fordran på JV-bolag	1	119	1	119
Övriga fordringar	56	130	10	23
Totalt	1 219	845	1 153	696

Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalrelaterade skulder	11	10	10	9
Mervärdesskatt	19	7	3	2
Övriga skulder	3	97	0	1
Totalt	33	114	13	12

Not 20

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	359	332	-	-
Upplupna driftkostnader	54	66	-	-
Upplupna räntekostnader	129	133	111	106
Upplupna personalkostnader	32	66	29	59
Upplupna projektkostnader	78	102	-	-
Övriga poster	1	1	9	7
Summa	653	700	149	172

Not 21

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Redovisningsprinciper

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av att ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Ingen redovisning krävs när sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsinteckningar	6 343	6 181	-	-
Aktier i dotterbolag	527	531	-	-
Summa	6 870	6 712	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 250	4 885
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures/dotterbolags joint venture-innehav	158	158	68	68
Ansvar för kommanditibolags skulder	-	-	655	661
Summa	158	158	5 973	5 614

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge. Rikshem är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis uppstå i form av rådgivningskostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 22

Transaktioner med närstående

Redovisningsprinciper

Likt övriga transaktioner ska transaktioner med närstående ske till marknadsmässiga villkor. Riktlinjer för intressekonflikter ska särskilt beaktas vid närståendetransaktioner.

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Utbetalning av avgift för teckningsåtaganden till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Tjänstepension AB har skett under året.
Styrelse och ledningsgrupp	För uppgift om ersättning, se not 5. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har därutöver direkt eller indirekt genomfört någon affärstransaktion med Rikshem.
Moderbolag	Framgår av not 3, 7 och 13. Rikshem AB (publ) har en skuld till Rikshem Intressenter AB på 145 mkr. Lånet löper med ränta tillsvidare.
Koncernbolag	Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Rikshem AB (publ) för de tjänster som avser fastighetsförvaltning, reverser samt ränta på koncernmellanhavanden.
Joint ventures	Framgår av not 14.

Not 23

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Redovisningsprinciper

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultatandelar joint ventures	-52	-5	-	-
Avskrivningar	6	6	6	6
Summa	-45	2	6	6

Not 24

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	29 111	29 422	24 358	24 432
Kassaflödespåverkande förändringar	-2 482	-67	-2 897	170
Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Valutakursförändringar	-523	-238	-523	-238
Periodisering av låneupptagningskostnader och emission till över-/underkurs	8	-7	8	-7
Utgående redovisat värde	26 113	29 111	20 947	24 358

Not 25

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 26

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Överkursfond, kr	840 772 100
Balanserade vinstmedel, kr	7 956 201 762
Årets resultat, kr	34 195 369
Summa, kr	8 831 169 231

Styrelsen föreslår att 8 831 169 231 kronor balanseras i ny räkning.

Rikshems utdelningspolicy innebär att om de finansiella målen uppfylls kan ägarna besluta om en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten i bolaget.

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 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

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 per den 31 december	326	325	308	316	286

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

Nyckeltalsberäkningar

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

Belopp anges i mkr	2025	2024
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 orealiserad värdeförändring	208	-416
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	56 329	56 149
Totalavkastning exkl JV , procent	3,4	4,5

Belopp anges i mkr	2025	2024
Avkastning på eget kapital		
Årets resultat	803	1 001
Genomsnittligt eget kapital	26 567	25 665
Avkastning på eget kapital, procent	3,0	3,9
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, procent	10	10

Belopp anges i mkr	2025	2024
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

Definitioner

Andel kortfristig nettoskuld	Kortfristig räntebärande skuld med avdrag för likvida medel i relation till total räntebärande skuld.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde.
Fastighets-kostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighets-skatt, hyresförluster och fastighets-administration.
Förvaltnings-resultat	Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader och nettot av finansiella intäkter och kostnader med tillägg för förvaltningsresultat från andelar i joint ventures.
Hyresduration	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal.

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

Ränte-täckningsgrad	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 balans-omslutning.
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 hysesintäkter.

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002

om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Rikshem AB (publ) daterad och beslutad den 26 mars 2026 då den har godkänts av styrelsen.

Stockholm den 26 mars 2026.

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Annika Eastwood
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Frida Olsson
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Stockholm den 26 mars 2026.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rikshem AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–37. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–28 och 34–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 55 875 Mkr och värdeförändringarna uppgick till -211 Mkr. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet genom extern värdering. Fastigheter med stora pågående projekt eller kommande projekt värderas dessutom även internt. För fastigheter som värderats både internt och externt används den interna värderingen i bolagets redovisning och den externa värderingen fungerar som kvalitetssäkring av den interna värderingen. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt observerade transaktioner på marknaden.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter-na, tillsammans redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden samt risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 59–60.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering,

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

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

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

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

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–24, 29–33, 82–103 och 105–116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Rikshem AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Rikshem ABs revisor av bolagsstämman den 27 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan år 2011. Rikshem AB (publ) blev bolag av allmänt intresse år 2014.

Stockholm den 26 mars 2026.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Hållbarhets- redovisning

- 83** Hållbarhetsstyrning
- 85** Rikshems intressenter
- 86** Våra KPI:er inom hållbarhet
- 87** Samhälle
- 88** Hälsa & välbefinnande
- 90** Klimat & energi
- 94** Cirkularitet & biologisk mångfald
- 96** Hållbara inköp
- 97** Genererat ekonomiskt värde
- 98** Grön och hållbar finansiering
- 99** GRI-index
- 103** Hållbarhetsrapport
- 104** Revisorns rapport

Hållbarhetsstyrning

Rikshem AB (publ) med verksamhet i Sverige och huvudkon-
tor i Stockholm styr hållbarhetsarbetet som en integrerad
del i övrig bolagsstyrning. Det yttersta ansvaret för bolags-
styrning såväl som för hållbarhetsstyrning ligger hos Riks-
hems styrelse. Rikshems vd är ansvarig för hållbarhetsarbe-
tet och delegerar därefter arbetet vidare till verksamheten.
Rikshems hållbarhetschef och enheten hållbarhet bistår
verksamheten med stöd och styrning, samt kompetenshö-
jande åtgärder till verksamhetens intressenter.

Varje kvartal följer styrelsen upp Rikshems övergripande bolagsmål, där hållbarhet ingår. I början av året hölls en utbildning om CSRD och Rikshems hållbarhetsarbete med styrelsen. Även ägarna har fått en genomgång av Rikshems hållbarhetsarbete. Därtill rapporteras status om hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen varje månad som en del i den ordinarie rapporteringen. Läs mer om Rikshems strategiska hållbarhetsarbete på sidan 14. På kommande sidor redovisas Rikshems intressenter, Våra KPI:er (Key Performance Indicators) inom hållbarhet samt redovisning av våra fem väsentliga områden; Samhälle, Hälsa & välbefinnande, Klimat & energi, Krigsaktaritet & biologisk mångfald samt Hållbara inköp. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten presenteras på sidan 103. Övriga indikatorer återfinns i GRI-index på sidorna 99-102.

Förändringar jämfört med tidigare redovisningar

Rikshem redovisar sina bolagsmål enligt affärsplanen för 2023-2025. Våra KPI:er inom hållbarhet redovisas i enlighet med affärsplanen. Årets översyn av den enkla väsentlighetsanalysen enligt GRI medförde att Rikshem numera har fem väsentliga områden; Samhälle, Hälsa & välbefinnande, Klimat & energi, Cirkularitet & biologisk mångfald samt Hållbara inköp. Rikshems klimtbokslut redovisar utsläpp från verksamhetens hela värdekedja, med samtliga scope 1, 2 och 3, baserat på data från basåret 2020 och beräkningar enligt GHG-protokollet för verksamhetsåren 2024-2025.

Årets hållbarhetsredovisning har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021.

Ny lagstiftning för rapportering uppskjuten

EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, med nya krav på hållbarhetsrapportering som hade implementerats i Årsredovisningslagen skjuts upp två år.

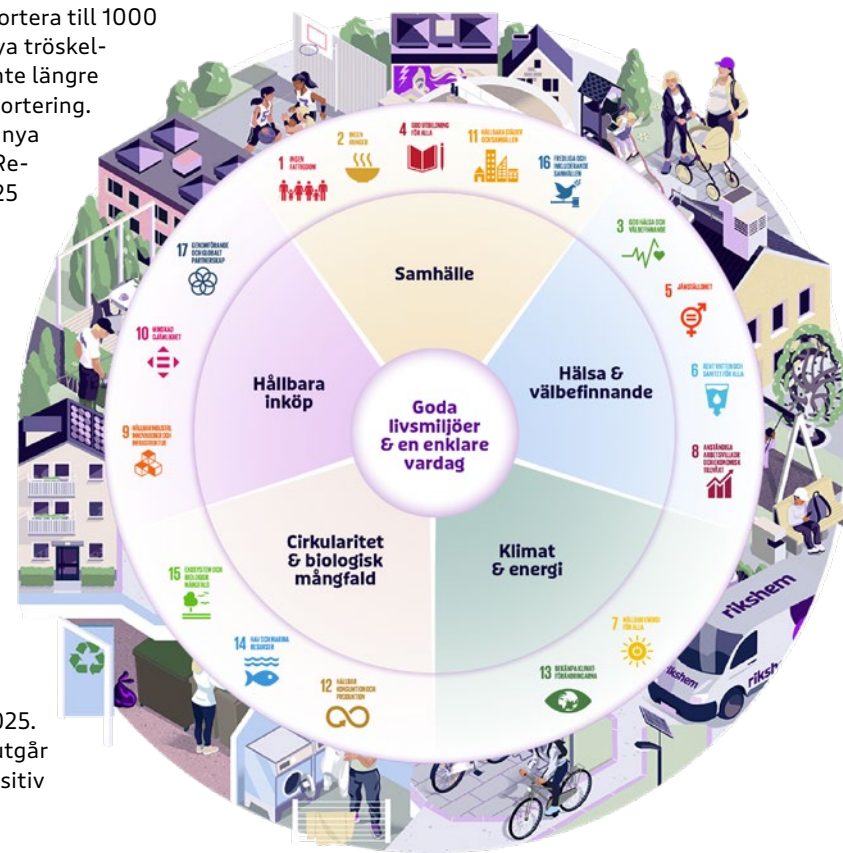
I februari 2025 presenterade EU-kommissionen förslag om förenklad hållbarhetslagstiftning, Omnibusförslagen, som bland annat höjer tröskeln för att rapportera till 1000 anställda. EU väntas formellt besluta om nya tröskelvärden våren 2026 och då skulle Rikshem inte längre träffas av de nya kraven på hållbarhetsrapportering.

Rikshem skulle ha rapporterat enligt den nya standarden ESRS, European Sustainability Reporting Standards, för verksamhetsåret 2025 och hade förberett sig inför de nya kraven på rapportering genom att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen innebär att företaget kartlägger och bedömer sin inverkan på miljö och människor, både positiv och negativ, samt sina risker och möjligheters finansiella påverkan på företaget.

Väsentlighetsanalys enligt GRI

Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har gett värdefulla insikter för Rikshem. När de nya kraven på rapportering blev skjutna på framtiden beslutades att uppdatera den enkla väsentlighetsanalysen enligt GRI, för att kunna redovisa resultatet i en utvecklad GRI-rapport för 2025. Prioriteringen av våra väsentliga områden utgår från var Rikshems verksamhet har störst positiv

eller negativ påverkan på miljö och människor. Som grund för väsentlighetsanalysen ligger en kontinuerlig omvärldsbevakning, löpande intressentdialoger samt analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Våra väsentliga områden illustreras i hållbarhetskompassen här nedan och varje område presenteras i ett eget avsnitt i hållbarhetsredovisningen för 2025.



EU:s taxonomi

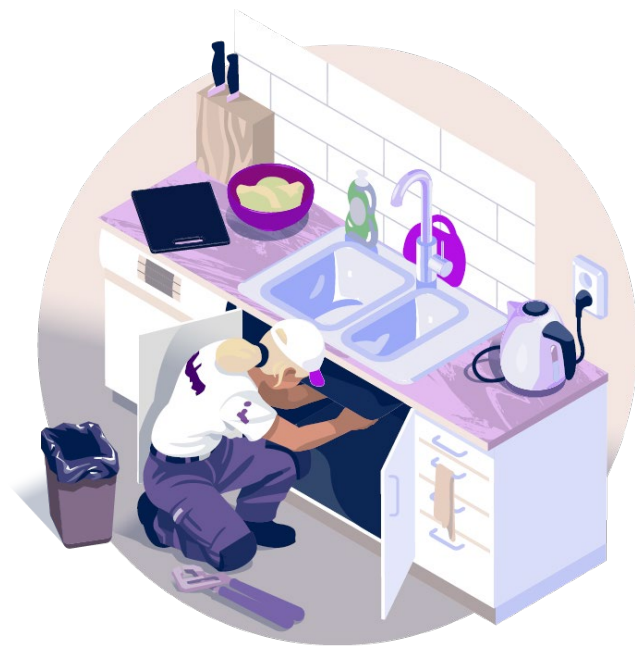
EU:s taxonomi för gröna investeringar utgör ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara. För att en aktivitet ska anses hållbar enligt Taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen och dessutom utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards).

Förutsatt att Omnibusförslagen beslutas formellt av EU så skjuts även rapporteringskraven enligt Taxonomiförordningen upp och om tröskeln för att rapportera höjs till 1000 anställda kommer Rikshem inte längre omfattas av rapporteringskraven. Rikshems största ekonomiska aktivitet relaterar till Taxonomiförordningens avsnitt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, där tekniska granskningskriterier finns framtagna för de två klimatrelaterade målen; 1) begränsning av klimatförändringar och 2) anpassning till klimatförändringar. Därtill ska aktiviteterna inte orsaka skada för de övriga miljömålen samt att de ska utföras i överensstämmelse med minimiskyddsåtgärder.

Under året har Rikshem lanserat ett nytt grönt ramverk för obligationer som baseras på de två klimatmålen i EU:s taxonomi. Det första klimatmålet om begränsning av klimatförändringar uppfyller vi genom branschens kartläggning av fastigheternas primärenergital för vad som anses tillhöra de bästa fastigheterna ur energisynpunkt (topp 15 procent). Det andra klimatmålet om anpassning till klimatförändringar uppfyller vi genom att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser på fastighetsnivå för de fastigheter som ska ingå i det nya gröna ramverket.

Intressentdialog

Rikshem har en kontinuerlig dialog med sina intressenter om hållbarhet. De viktigaste intressenterna är de personer eller verksamheter som påverkas av eller påverkar Rikshems verksamhet, se tabellen på nästa sida. Rikshem har genomfört en riktad dialog om hållbarhetsfrågor med viktiga intressenter inom ramen för väsentlighetsanalysen. De intressenter som ingick var kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner (vilka också i vissa fall är kunder) samt Hyresgästföreningen. Dialogen skedde genom intervjuer och kundundersökningar. Även långivare har identifierats som en viktig intressent där dialogen sker i samband med kapitalmarknadspresentationer, låneförhandlingar och investerarmöten. Resultatet av intressentdialogerna används för att prioritera Rikshems hållbarhetsfrågor inom väsentlighetsanalysen.



Rikshems intressenter

INTRESSENT	DIALOG	VIKTIGA FRÅGOR OCH FÖRVÄNTNINGAR	RIKSHEMS HANTERING
Kunder	Boendedialoger, daglig kontakt, NKI-undersökning, ärendehanteringssystem, intervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Avfallshantering • Energi och uppvärmning • Kommunikation till och från bostaden • Trygghet och trivsel • Gemensamma ytor	Läs hur Rikshem hanterar kunders förväntningar på sidorna 6-7, 10-14, 86-88, 90-95.
Ägare	Ägarmöten, ägarrapportering, års- och hållbarhetsredovisning, styrelsemöten, dialog inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och integration • Partnerskap och samarbete • Energieffektivisering	Läs hur Rikshem hanterar ägares förväntningar på sidorna 4-14, 20-39, 82-104.
Långgivare	Dialog i samband med låneförhandlingar, kapitalmarknadspresentationer och investerarmöten.	• Klimatpåverkan och klimatnytta • Social inkludering och trygghet • Hållbara leverantörsled • Bolagsstyrning	Läs hur Rikshem hanterar långgivarnas förväntningar på sidorna 10-14, 20-37, 83-98.
Medarbetare	Daglig dialog mellan medarbetare inklusive chefer och medarbetare, medarbetarsamtal, utbildningar, intranät, Rikshemdagen samt arbetsmiljökommittéarbete.	• Företagets gemensamma kultur och värderingar • Ta vara på kompetens och bidra till utveckling • Förbättrade processer, rutiner och samarbeten • En säker och hållbar fysisk och psykosocial arbetsmiljö • Leverans och kvalitet i arbetet	Läs hur Rikshem hanterar medarbetares förväntningar på sidorna 10-14, 29-33, 86, 89.
Leverantörer	Upphandlingar, leverantörsuppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroller, intervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Hållbara och långvariga material • Positiv samhällspåverkan • Hållbara leverantörsled • Säkra byggarbetsplatser	Läs hur Rikshem hanterar leverantörers förväntningar på sidorna 29-33, 86, 93-96.
Kommuner	Kunddialoger, händelsestyrda dialoger inom olika tematiska områden, intervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Korrekt hanterade avtal och kontrakt • Lyhördhet • Trygghet • Hållbara materialval • Social inkludering och integration	Läs hur Rikshem hanterar kommuners förväntningar på sidorna 10-14, 29-33, 84, 87-88.
Hyresgästföreningen	Kontinuerlig dialog med lokala kontor samt på central nivå mellan Hyresgästföreningen nationellt och Rikshems huvudkontor, intervju inför framtagandet av väsentliga frågor.	• Klimatpåverkan • Social inkludering och integration • Allas lika möjlighet och rätt till ett boende	Läs hur Rikshem hanterar Hyresgästföreningens förväntningar på sidorna 10-14, 84, 87-88.

Våra KPI:er inom hållbarhet

Målområde	Kundens perspektiv i alla led		Utveckla våra fastigheter & områden		Affärsmässighet i allt vi gör	
KPI (indikator)	Serviceindex bostäder Nöjd kund index, NKI samhällsfastigheter	Mobilitet, ackumulerat antal laddplatser	Hyresgästernas upplevda trygghet, trygghetsindex	Attraktivitetsindex	Bekräftade incidenter av korruption	Andel av Rikshems leverantörer som har accepterat leverantörs-uppförandekoden
Mål 2025*	78,9 64,6	—	76	—	0	100% till 2030
Utfall 2025	79,0 73,0	317	78,4	81,7	0	92%
Utfall 2024	76,9 62,6**	293	76,1	79,8	0	85%
Sida	6, 10-14, 25-28	86, 93	6, 10-14, 87-88, 95	10-15, 87-88, 95	96	96

Målområde	Attraktiv arbetsgivare		Klimatneutral verksamhet		Digital utveckling	
KPI (indikator)	Interna ambassadörer (eNPS)	Medarbetare på Rikshem har likvärdiga förutsättningar och möjligheter	Minskad energianvändning till 110 kWh/kvm Atemp Minska Rikshems totala klimatutsläpp med 20% jämfört med 2020***	Andel färdigställda projekt som certifierades med Miljöbyggnad Silver	Antal fastigheter uppkopplade mot ny nätinfrastruktur	Andel av Rikshems leverantörer som har accepterat leverantörsuppförandekoden och gjort leverantörsutvärdering inom hållbarhet
Mål 2025*	27	—	110 -20%	100%	408	100% till 2030
Utfall 2025	34	89	102 -35%	100%	441	31%
Utfall 2024	25	88	108 -17%	100%	406	15%
Sida	11, 89	89	11, 90-93	6	93	96

*Mål 2025 är en slutredovisning av målen i Rikshems affärsplan för 2023-2025. Nya mål för 2026-2028 presenteras i nästa års redovisning.

**Rikshem har bytt metod för mätningen av NKI för samhällsfastigheter. Utfallen för 2023 och 2024 har därför räknats om enligt den nya metoden.

***Uppföljning av klimatmålet görs med platsbaserade klimatutsläpp. Klimatbokslutet redovisas i sin helhet på sidan 91. Årsrapport energi och klimat redovisas på sidan 92.

SAMHÄLLE

Att skapa trygga bostadsområden är en central del av vårt ansvar som fastighetsägare. Det gör vi genom att investera i goda livsmiljöer och levande grannskap.



Rikshem förvaltar inte bara hus utan också människors hem, arbetsplatser och livsmiljöer. Att kunna erbjuda trygga, trivsamma områden med ett varierat utbud har en betydande roll för att våra hyresgäster ska trivas och att nya hyresgäster ska vilja flytta till våra bostadsområden eller etablera sin verksamhet i våra samhällsfastigheter. Alternativet att inte investera i trygghet och trivsel ökar riskerna för skadegörelse, omflyttning och vakanser. Det alternativet är kostsamt, både för Rikshem och samhället.

Under året har vi stärkt vårt relationsskapande arbete genom att anställa relationsförvaltare på två av våra orter som har ett uttalat uppdrag att lyssna in och involvera hyresgästerna i hur de vill att deras närmiljö ska utvecklas. Vi har under året fortsatt engagera oss i de områden där vi finns genom att samverka med andra aktörer som kommuner, polis och föreningsliv.

Trygghet

Vi fortsätter att investera i trygghet och trivsel i alla våra bostadsområden. Trygghetsvandringar i våra större bostadsområden är nu en integrerad del i hur vi förvaltar våra fastigheter. Till våra trygghetsvandringar bjuds våra hyresgäster in och tillsammans ser vi över den yttre miljön och de gemensamma utrymmena i fastigheten, sådant som kan upplevas som otryggt noteras och åtgärdas. På samma sätt har områdesdagar och andra hyresgästaktiviteter blivit en del i hur vi förvaltar våra bostäder. Att träffas skapar tillfällen för hyresgäster att lära känna sina grannar och för oss att lära känna våra hyresgäster bättre. Under året har vi fortsatt investera i trygghetsskapande åtgärder som stärkt skalskydd och belysning. Vi har även varit aktiva medlem-

mar i fastighetsägarföreningar och platssamverkan på flera orter.

Vårt trygghetsindex har ökat till 78,4 från 76,1 föregående år och ligger nu över 71 på samtliga orter, vilket är en betydande förbättring för både Rikshem och samhället. Några framgångsfaktorer som vi tar med oss från året är ökad dialog med hyresgäster och ökad närvaro i våra områden genom bland annat nya rutiner för vardagsronderingar, fler områdesdagar och trygghetsvandringar samt investeringar i skalskydd.

Oriktiga hyresförhållanden såsom otillåten andrahandsuthyrning kan leda till ökad otrygghet och minskat hyresgästengagemang. För att motverka olaglig andrahandsuthyrning genomför vi systematiska kontraktskontroller. För att hjälpa personer som har svårt att få bostad på egen hand erbjuder vi bosociala kontrakt genom avtal via kommunerna. Under 2025 hade 355 personer en bostad via ett bosocialt kontrakt. Som komplement till den vanliga uthyrningen finns konceptet Rikshem Direkt för lägenheter med snabb inflyttning, vilket möjliggör för unga och andra som står långt ifrån bostadsmarknaden att få en bostad. Under 2025 hyrdes 148 lägenheter ut via Rikshem Direkt.

Områdesutveckling

Områdesutveckling är Rikshems modell för att förflytta ett bostadsområde utifrån långsiktiga mål om ökad trygghet, trivsel och ett mer varierat utbud. Vår modell för områdesutveckling är framtagen för våra större bostadsområden (minst 350 lägenheter) där vi har en större rådighet och därmed påverkansmöjlighet, eller där vi har fastigheter i områden som bedöms som utsatta enligt polisen och därmed kräver en förstärkt förvaltning som tar större ansvar än enbart förvaltande. Under 2025 har vi fortsatt områdesutvecklingen i Gränby i Uppsala och Hageby i Norrköping samt startat upp områdesutveckling i Pettersberg i Västerås. För de områden vi väljer att starta upp områdesutveckling i tas en områdesplan fram för att fånga områdets förutsättningar och möjligheter och därefter följs arbetet upp genom regelbundna arbets- och styrgruppsmöten.

Målen uppnås genom tre strategier:

1. Relationsförvaltning

Alla inom förvaltningen arbetar relationskapande och vid behov tillsätts relationsförvaltare med särskilt ansvar för att arbeta operativt med områdesutveckling, involvera hyresgästerna och andra lokala aktörer i processen.

2. Fastighetsutveckling

Rikshem investerar i trivsel- och trygghetsfrämjande åtgärder. Finns det förutsättningar investerar vi i förbättring, med mål om att lyfta det befintliga beståndet och bidra till ett varierat utbud. Det genom att tillföra ny arkitektur, boendetyper och samhällsfastigheter som bidrar till att skapa levande grannskap.

3. Samverkan

Områdesutveckling innebär samarbete med andra fastighetsägare, kommun, polis, föreningsliv och civilsamhälle i frågor som kräver utökade samarbeten.

Trygghetsindex 78,4
2025



HÄLSA & VÄLBEFINNANDE

Vi fokuserar på hälsa och välbefinnande för våra kunder och hyresgäster, våra medarbetare och samarbetspartners.



Genom att skapa hälsosamma boendemiljöer och erbjuda attraktiva och hållbara arbetsplatser främjar vi våra kunders och hyresgästers hälsa och välbefinnande samt bidrar till ett hållbart arbetsliv. Vi strävar också efter en god arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan. Läs mer om vårt arbete med hållbara leverantörsled på sidan 96.

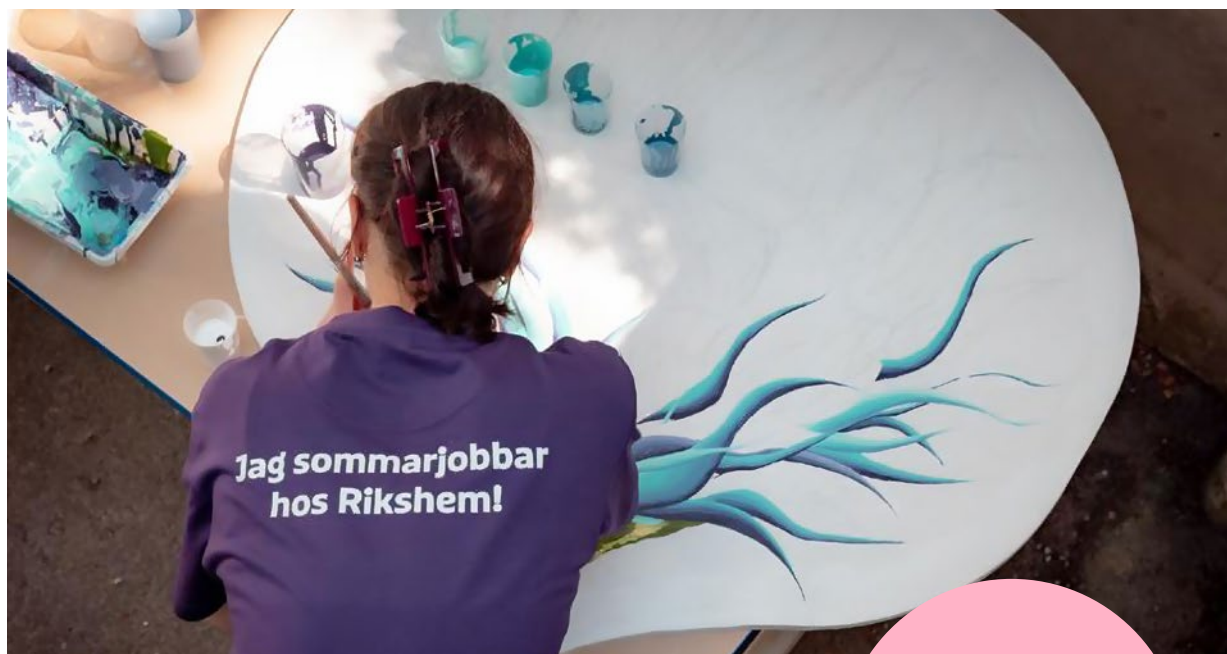
Våra kunders hälsa och välbefinnande

Kunder som är nöjda och mår bra stannar kvar hos oss. När våra kunder och hyresgäster ser oss som en trygg fastighetsägare minskar vi omflyttning och vi får färre vakanser. De senaste tre åren har Rikshem gjort en stor förflyttning i sitt kundarbete. Kunderna är betydligt nöjdare och förståelsen internt för vikten av kundarbete har ökat. Vi fortsätter att utgå från kundens behov och vi ska göra det genom att skapa en organisation där alla tar ansvar för kundens upplevelse oavsett om ansvaret ligger hos medarbetaren själv eller någon annan i organisationen. Det handlar om att skapa en organisation som präglas av ett servicetänk där vårt arbete kring värderingar och medarbetarskap hjälper till.

Med bland annat digitaliseringens hjälp arbetar vi för att göra det enklare att vara kund hos Rikshem. Detta gör vi i ett nystartat projekt vars målsättning är att tillgängliggöra och samla allt som är relevant för kunden på ett och samma ställe. Vi strävar efter att möta kundernas förväntningar på det digitala mötet med Rikshem – förväntningar som i hög grad formas av deras upplevelser av digitala tjänster hos andra aktörer i andra branscher.

Sociala investeringar

För oss är det viktigt att barn och unga har goda livsvillkor. Under 2025 har vi erbjudit sommarjobb på 10 av våra orter till 167 sommarjobbare, varav 94 anställts inom de lokala



I Upplands Väsby fick sommarjobbare smycka garagelängor och miljöhus i bostadsområdet Carlslund. Sommarjobbarna fick skapa fritt utifrån ett tema tillsammans med två handledande konstnärer.

fastighetsägarföreningar och platssamverkan som vi är engagerade i. Rikshem är ett av de första företagen i Sverige som anslutit sig till Nästa Generation Sveriges initiativ - SAO-jobb, som står för studiemotiverande arbetslivsorientering och är betald praktik två timmar i veckan för ungdomar i årskurs 8-9. SAO-jobb riktar sig till skolor i områden där det finns behov av att jämna ut startlinjen för unga. Rikshem har under året erbjudit SAO-jobb på en av våra orter och planerar att erbjuda SAO-jobb på flera orter under 2026. På flera av våra orter, bland annat i Uppsala, erbjuder vi ungdomar en aktiv fritid genom GUPP.

167 unga fick
sommarjobb
varav 73
i egen regi

VÅRA MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Våra medarbetares hälsa och välbefinnande handlar både om den fysiska och den psykiska arbetsmiljön för alla medarbetare på Rikshem. Tillsammans arbetar vi systematiskt med vår arbetsmiljö för en hållbar och säker arbetsplats

För att säkerställa att Rikshem håller en hög standard avseende arbetsmiljö arbetar bolaget efter en arbetsmiljöpolicy och rutinbeskrivningar. Denna systematik finns på plats för att undvika faror och risker, men även för att leva upp till lagar och regler gällande arbetsmiljö, exempelvis Arbetsmiljölagen och interna riktlinjer. Arbetsmiljöarbetet säkerställs genom individuella samtal, pulsmätningar, kommunikations- och handlingsplaner samt fackliga avstämningar. HR-avdelningen följer också upp arbetet med respektive chef. Målsättningen är att säkerställa en hälsosam arbetsplats på lång sikt.

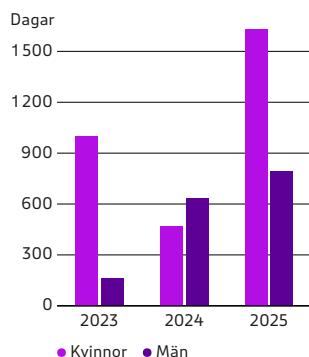
Företaget har en arbetsmiljökommitté vars syfte är att stötta och ta ansvar i arbetsmiljöarbetet genom dialog och erfarenhetsutbyte. Det görs en årlig uppföljning av mål och

nyckeltal inom arbetsmiljö såsom arbetsskador och tillbud samt genomgång av målen i Planen för aktiva åtgärder. Respektive chef ansvarar för det löpande arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöfrågor finns med i årliga medarbetarsamtal och är ett återkommande tema på avdelningsmöten och separata avstämningar mellan medarbetare och chef. Samtliga anställda utom vd omfattas av kollektivavtal. Rikshem strävar efter att alla medarbetare ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller, stödsamtal samt ersättning för sjukvårdskostnader.

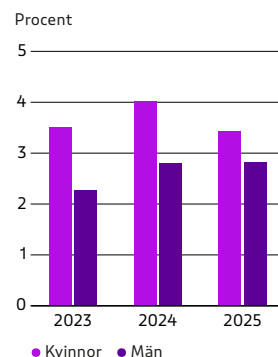
Rikshem arbetar aktivt med att minimera risker för medarbetare genom uppföljning och analys av säkerhetsin-

cidenter samt olyckor och tillbud men också genom löpande riskbedömningar för våra roller i förvaltningen. En löpande rapportering av händelser möjliggör ett proaktivt och systematiskt arbetsmiljöarbete som följs upp på aggregerad nivå i Rikshems säkerhetsråd. Här nedan redovisas anmälda arbetsskador med sjukfrånvaro, anmälda tillbud samt antal fall av upplevda trakasserier eller diskriminering. En arbetsskada definieras här som en skada eller sjukdom som har uppkommit på grund av olycksfall eller på annat sätt orsakats av arbetet, eller en skada som har inträffat på väg till eller från arbetet.

Antal dagar med föräldraledighetstillägg¹



Sjukfrånvaro i procent av totalt arbetad tid



1) Rikshem fyller ut föräldrapenningen för tjänstemän upp till 180 dagar/ barn som tas ut när barnen är under två år. Kollektivanställda har likvärdig rättighet men utbetalning sker via AFA.

Könsfördelning, %

	2025		2024		2023	
Andel %	Kv	M	Kv	M	Kv	M
Samtliga medarbetare	50	50	49	51	51	49
Företagsledning	67	33	67	33	67	33
Styrelsen	67	33	57	43	57	43
Chefer	49	51	48	52	45	55

Åldersfördelning¹, antal

	2025			2024		
	<30 år	30-50 år	>50 år	<30 år	30-50 år	>50 år
Samtliga medarbetare	18	206	102	19	217	89
Företagsledning	0	4	8	0	6	6
Styrelsen	0	2	4	0	2	5

1) Avser tillsvidareanställda per den 31 december 2025. Avser faktiskt antal personer.

Hälsa och säkerhet, antal

	2025	2024	2023
Anmälda arbetsskador ¹	24	25	27
Anmälda tillbud	34	13	14
Fall av upplevda trakasserier eller diskriminering ²	11	14	13
Frekvens arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar	1,2	0,3	1,2

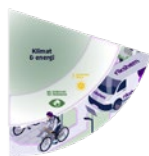
1) Under 2025 ledde 4 anmälda arbetsskador till sjukfrånvaro > 1 dag, vilket motsvarar ett utfall på 1,2 uttryckt i arbetsskadefrekvens (antal arbetsskador med sjukfrånvaro > 1 dag per 200 000 arbetade timmar). Under 2025 uppgick arbetade timmar totalt till 642 731.

2) Dessa fall inkom genom pulsmätningen.

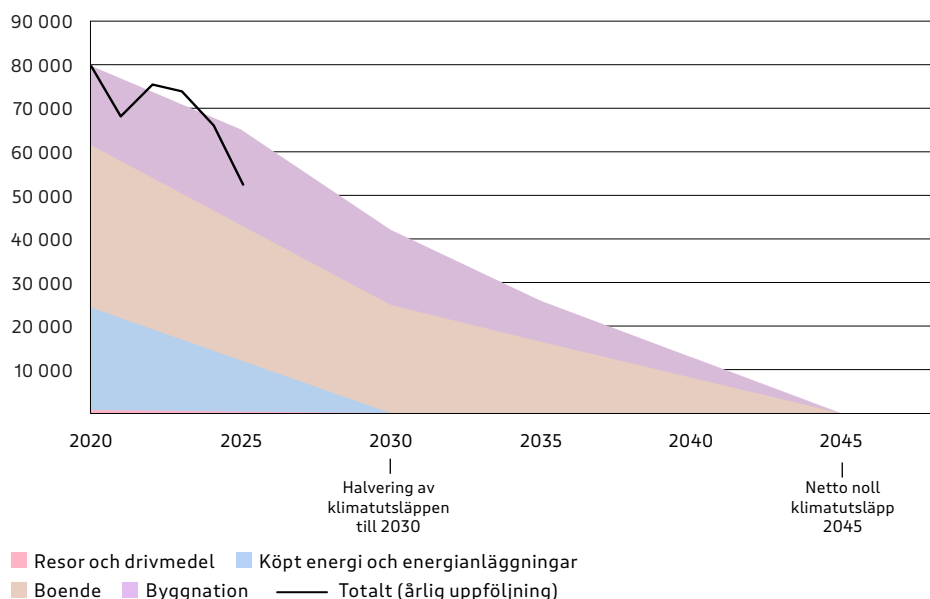
KLIMAT & ENERGI

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

Rikshems klimatfärdplan visar vägen till målet om att nå netto noll klimatutsläpp till 2045. Jämfört med basåret 2020 ska klimatutsläppen halveras till 2030. Rikshems klimatmål antogs 2021 och täcker in hela bolagets verksamhet. Klimatfärdplanen baseras på en kartläggning av Rikshems värdekedja som gjordes för basåret 2020. Den visualiserar och konkretiserar hur utvecklingen behöver se ut och vilka utsläpp vi behöver fokusera på för att nå det långsiktiga målet om netto noll klimatutsläpp år 2045.



Rikshems klimatfärdplan, årlig klimatpåverkan, ton CO₂e (platsbaserad metod)



Klimatfärdplanen visar:

Med vilken takt vi behöver minska våra klimatutsläpp. Var i värdekedjan utsläppen sker. Vilka mål, delmål och åtaganden vi har.

Klimatmål översikt

Globalt klimatavtal, Parisavtalet

- Minskade utsläpp av klimatgaser och begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C.

EU:s övergripande klimatmål

- År 2030 - nettoutsläpp minst 55 procent lägre jämfört med 1990.
- År 2050 - netto noll klimatutsläpp.

Sveriges långsiktiga klimatmål

- År 2030 - landets nettoutsläpp ska minska med minst 50 procent jämfört med 2005.
- År 2045 - netto noll klimatutsläpp.

Rikshems långsiktiga klimatmål

- År 2030 - halvering av klimatutsläppen jämfört med basåret 2020.
- År 2045 - netto noll klimatutsläpp.

Science Based Targets initiative

Science Based Targets initiative (SBTi) är ett samarbete mellan CDP, FN:s Global Compact, World Resources Institute och WWF. SBTi hjälper företag att sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. År 2021 ansökte Rikshem om att gå med i SBTi åtagande för små och medelstora företag och i februari 2022 godkändes ansökan. Sedan dess har kriterierna för små och medelstora företag ändrats och Rikshem kommer därför att ansöka om verifiering av ett nytt klimatmål enligt SBTi Building Criteria under 2026.



Fossilfritt Sverige

Fossilfritt Sverige är ett statligt initiativ som startades av regeringen 2015 inför FN:s klimatomöte i Paris. Målet med initiativet är att göra Sverige till ett av världens första fossilfria välfärdslandier samtidigt som det utvecklar en konkurrenskraftig industri, skapar fler jobb och större exportmöjligheter. Genom samverkan mellan näringsliv och politik driver initiativet färdplaner, strategier och åtgärder som ökar efterfrågan på fossilfria lösningar och påskyndar klimatomställningen.

Rikshem har skrivit under färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt färdplanen för uppvärmningsbranschen. Rikshem har även skrivit under Fossilfritt Sveriges strategi för effektiv användning av energi och effekt.



RIKSHEMS KLIMATBOKSLUT

Rikshems klimatbokslut för åren 2024-2025 med basår 2020 inkluderar scope 1, 2 och 3, fördelade på olika klimatposter enligt GHG-protokollet. Metodbeskrivningen för klimatbokslutet är framtagen med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet. Valt basår baseras på klimatkartläggningen som gjordes för år 2020. Ingående klimatgaser är koldioxid och koldioxidekvivalenter. Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.

KLIMATBOKSLUT (TON CO ₂ e)	2025	2024	BASÅR 2020	KÄLLA/HÄNVISNING
SCOPE 1				
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	61	69	172	Uppmätta värden är hämtade från Vitec Energiuppföljning
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	67	52	572	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Utsläpp av köldmedier (HFC)	44	0	17	Uppgifter är hämtade från berörda fastigheters årliga köldmedierapport från föregående år
Summa Scope 1	172	121	761	
SCOPE 2				
Fjärrvärme (platsbaserad)	13 305	15 051	16 986	Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2024
Fjärrvärme (marknadsbaserad)	14 386	16 748		Emissionsfaktorer är hämtade från VMKs fil Fjärrvärmens miljövärden 2024
Köpt el (platsbaserad)	2 507*	4 040	4 026	Emissionsfaktorer är hämtade från IVLs rapport Nr B11004 September 2025
Köpt el (marknadsbaserad)	2	2	8	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el
Summa Scope 2 (platsbaserad)	15 812	19 091	21 012	
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	14 388	16 750	16 994	
SCOPE 3				
Förvaltning (ROT) (3.1)	1 768	2 844	2 720	Utsläpp har beräknats enligt IVLs vägledning för Scope 3
Nybyggnation (klimatdeklaration samt installationer) (3.2)	3 734**	9 563	13 339	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Större ROT-projekt (värdehöjande) och Successionsrenovering (3.2)	2 327	2 822	2 162	Utsläpp har beräknats med schablon utifrån färdigställda projekt
Uppströms köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	5	5	12	Utsläpp har beräknats utifrån Miljöfaktaboken 2011
Uppströms drivmedel till tjänstefordon och maskiner (3.3)	41	37	105	Underlaget är hämtat från HR system och beräknat med Naturvårdsverkets klimatverktyg
Uppströms köpt el och fjärrvärme (platsbaserad) (3.3)	1 608	2 304	2 340	Emissionsfaktorer är hämtade från VMK:s fil Fjärrvärmens miljövärden 2024
Uppströms köpt el och fjärrvärme (marknadsbaserad) (3.3)	1 274	1 342	1 520	Emissionsfaktorer är hämtade från EPDer för el och Fjärrvärmens miljövärden 2024
Tjänsteresor (privat bil, flyg) (3.6)	53	48	39	Beräknade utifrån statistik för milersättning och från respektive flygbolag
Boendes hushållsel (3.13)	3 851*	5 960	7 060	Beräknade med schabloner för hushållselen och emissionsfaktorer från IVLs rapport 2025
Boendes avfall (hantering och energiåtervinning) (3.13)	4 931	7 408	8 550	Beräknade med insamlad statistik för hushållens avfall och emissionsfaktorer från IVL
Boendes bilkörning (3.13)	17 721	15 747	21 679	Beräknade med statistik från SCB och Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter
Summa Scope 3 (platsbaserad)	36 039	46 738	58 006	
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	35 705	45 776	57 186	
Summa klimatpåverkan (platsbaserad)	52 023	65 950	79 779	
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)	50 265	62 647	74 941	

*De minskade klimatutsläppen beror på en lägre emissionsfaktor för den platsbaserade elen. **De minskade klimatutsläppen beror på att endast ett nybyggnationsprojekt färdigställdes under 2025.

ÅRSRAPPORT ENERGI OCH KLIMAT

Tabellen nedan redovisar faktisk och normalårskorrigerad energianvändning för Rikshems jämförbara bestånd¹. Normalårskorrigerade siffror används för att kunna jämföra mellan åren oavsett om det varit ett varmt eller kallt år. SMHIs energiindex används vid normalårskorrigeringen. För de normalårskorrigerade siffror som utgör uppföljningen mot Rikshems mål landar energianvändningen på 101,6 kWh/kvm Atemp² för 2025, vilket är 6,2 procent lägre jämfört med föregående år. År 2025 var ett varmt år med lägre energianvändning sett till snittet för Sverige, men med lokala variationer.

Rikshems klimatpåverkan från köpt energi beror till stor del på fjärrvärmeleverantörernas bränslemixar. Därför är det inte alltid säkert att utsläppen från köpt energi minskar om energianvändningen minskar. Under 2025 släppte IVL rapporten Emissionsfaktor för nordisk elmix med en lägre emissionsfaktor, vilken minskar de platsbaserade utsläppen från inköpt el.

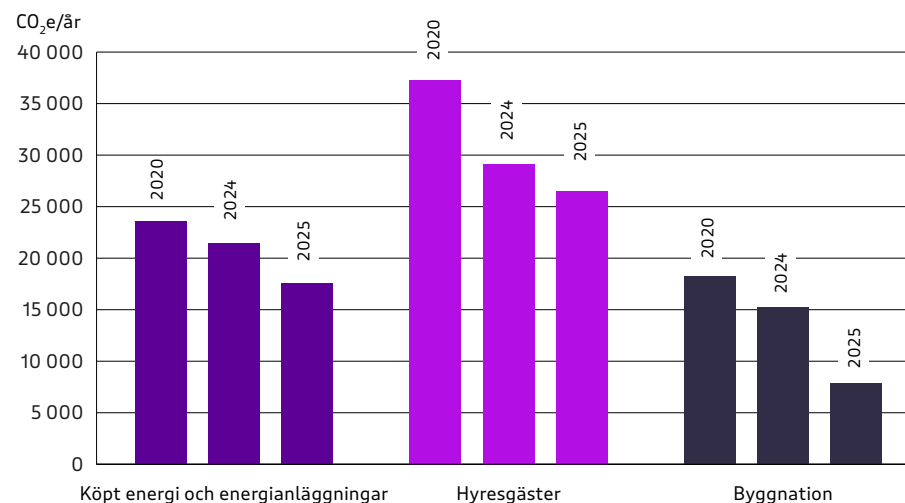
För byggnation minskade utsläppen från nyproduktion eftersom endast ett projekt färdigställdes under 2025. På sikt kommer klimatavtrycket för nyproduktion och renovering att minska i takt med att byggmaterialens klimatavtryck minskar.

ENERGIANVÄNDNING	2025	2024	2023
Energianvändning, faktisk (GWh)	215	234	267
Energianvändning, normalårskorrigerad (GWh)	226	239	266
Energianvändning, faktisk (kWh/kvm Atemp)	97	106	116
Energianvändning, normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	102	108	115

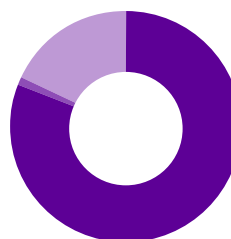
1) Jämförbart bestånd för energi- och klimatstatistik avser den del av beståndet som Rikshem ägt under ett helt kalenderår och som har jämförbara siffror med föregående år, det vill säga de fastigheter där bolaget kan följa upp samma typ av energianvändning (uppvärmning, fastighetsel och vattenanvändning). Det jämförbara beståndet inkluderar 369 fastigheter av Rikshems totala 464.

2) Atemp är invändig area som värms till mer än 10 grader Celsius. Uppgifterna hämtas från fastigheternas energideklarationer.

Rikshems klimatpåverkan 2020, 2024-2025, ton CO₂e/år (platsbaserad metod)

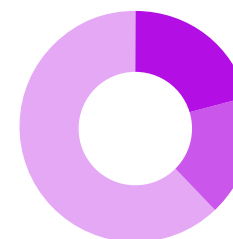


Köpt energi och energianläggningar



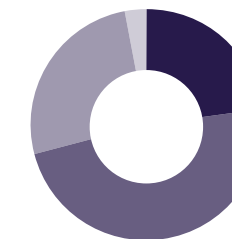
- Fjärrvärme (platsbaserad), 81%
- Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets), 1%
- Köpt el (platsbaserad), 18%
- Köldmedium, 0%

Hyresgäster



- Boendes hushåll, 15%
- Boendes avfall (energiåtervinning), 18%
- Boendes avfall (hantering), 0%
- Boendes personbilar, 67%

Byggnation



- Förvaltning (ROT), 23%
- Nybyggnation (klimatdeklaration samt installation), 48%
- Större ROT-projekt, 26%
- Succession (ROT), 3%

ENERGISMARTA FASTIGHETER

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

Energianvändningen är stor i både byggskedet och driftskedet för såväl branschens som Rikshems egen verksamhet. I byggskedet är det främst materialtillverkningen som står för den största energianvändningen. Energianvändningen under driftskedet avser den energi som används i fastigheterna i form av värme och fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning ingår inte. Värmeanvändningen utgör den största delen, cirka 85 procent. Resterande mängd utgörs av fastighetsel. Under 2025 köpte vi förnybar el som bestod av 100 procent vattenkraft.

Energiarbete under året

Rikshem har under året fortsatt utveckla rutiner och processer för att förbättra det systematiska energiarbetet genom att utöka organisationens tekniska resurser med fler tekniska förvaltare, infört ett internt energiforum för att stärka kunskapsdelning mellan våra orter samt fortsatt att utveckla olika koncept såsom injustering och vattenspar.

Energiplaner

Rikshem har implementerat ett systemstöd för energiplaner på fastighetsnivå, detta för att kunna simulera olika energiåtgärders påverkan både på lång och kort sikt samt påverkan av varandra. Detta för att mer effektivt kunna lägga planen framåt gällande energiarbetet med flera styrande parametrar att ta hänsyn till såsom, specifik energianvändning, primärenergi, utsläpp samt ekonomi.

Ny fastighetsstyrning

Arbetet med projektet Ny fastighetsstyrning som syftar till att koppla upp Rikshems samtliga fastigheter och förbättra mätinfrastrukturen fortsätter. Vid årsskiftet 2025/2026 var cirka 65 fastigheter uppkopplade mot det överordnade systemet Web Port.

Energiprojektet i Gränby

Energiprojektet i Gränby är nu slutfört och nya energideklARATIONER är framtagna där vi har förflyttat samtliga byggnader från energiklass F och E till energiklass C, vilket är helt enligt beräkningen som låg till grund för projektet.

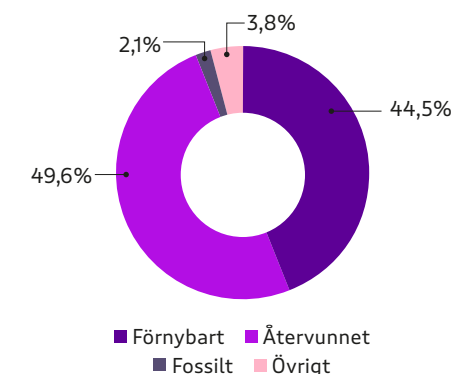
Konvertering från direktverkande el på förskolor i Nacka

På två förskolor i Nacka har vi gått från direktverkande el med elradiatorer till luft-vatten värmepumpar och byggt ett nytt vätskeburet system. Förskolorna beräknas spara drygt 200 MWh årligen.

Fönsterrenovering och tilläggsisolering av vind i Kalmar

På fastigheterna Flintan och Gnejsen i Kalmar har vi påbörjat projekt med tilläggsisolering av vindar samt montage av tilläggsrutor och byte av balkongdörrar i ett större område som omfattar två fastigheter. Detta är två åtgärder vi gör för att minska byggnadernas energibehov inför större energiprojekt de kommande åren i dessa områden.

Den inköpta energins ursprung



Rikshem köper ursprungsmärkt el från förnybara källor (vattenkraft). Inköp av värme görs främst av fjärrvärmebolag som redovisar sina utsläpp som andel förnybart, andel återvunnet, andel fossilt och övrigt. Här redovisas fördelningen av energin i det jämförbara beståndet, normalårskorrigerad energianvändning och med marknadsbaserad metod.

CIRKULARITET & BIOLOGISK MÅNGFALD

Cirkularitet innebär att resurser används effektivt och återanvänds istället för att bli avfall. När vi förlänger användandet av produkter och material leder det till minskade utsläpp och minskad negativ påverkan på biologisk mångfald.



Varför är det viktigt med en cirkulär ekonomi? I nuläget använder vi i Sverige resurser som om det finns fyra jordklot. Vi behöver därför minska användningen av resurser och även minska beroendet av resurser från andra länder och bli mer självförsörjande. The Circularity Gap Report visar att Sverige endast är 3,4 procent cirkulärt. Det betyder att den stora majoriteten av resurserna som används i Sverige följer en linjär ekonomi, d.v.s. nytt material-använd-släng. Uttag av nya material har stor påverkan på klimatet och på den biologiska mångfalden i området där utvinningen eller behandlingen av materialet sker. För att minska den påverkan behöver vi öka andelen material som återbrukas och återvinns.

CIRKULARITET OCH AVFALL

För att bli mer cirkulära behöver vi återanvända fler produkter i förvaltning och projekt. Vi kan ta tillvara på produkter inom vår egen verksamhet, t.ex. genom att produkter som tas ut vid projekt kommer till användning i förvaltning. Vi behöver lära oss hur vi gör det på bästa sätt och vilka produkter som är bäst lämpade för återbruk. Det här gör vi bl.a. genom att fortsätta vårt pilotprojekt för återbruk i Uppsala. Vi fortsätter lära oss om återbruksrenovering, hur vi kan använda återbrukade produkter och material i våra större ombyggnader och hur vi ställer krav på åtgärder som möjliggör att vi når våra klimatmål. Vi följer också upp mängden avfall mot satta mål.

Avfall i värdekedjan

Avfall uppstår i hela vår värdekedja, både uppströms i värdekedjan, i våra ny- och ombyggnadsprojekt och nedströms hos våra hyresgäster. Rikshem har endast liten rådhög över mängden avfall som uppstår hos våra hyresgäster, men

vi arbetar för att hyresgästerna ska sortera sitt avfall bättre, bland annat genom att införa fastighetsnära insamling. Vi kan påverka hur väl avfallet sorteras eftersom vi ansvarar för utrymmen för källsortering. Hyresgästerna ansvarar för att sortera avfallet, men den slutliga hanteringen sker på avfallsentreprenörernas anläggningar. Det avfall som uppstår inom Rikshems egen organisation, inom t.ex. förvaltning och kontor, bedömdes inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från våra byggprojekt och hyresgäster.

Avfallsprojektet

När avfallshanteringen fungerar bra har det en stor positiv påverkan på trygghet och trivsel i området, arbetsmiljön för våra anställda, ekonomin och miljön. Rikshem har därför under de senaste två åren drivit ett avfallsprojekt som ska förbättra avfallshanteringen och ge en ökad förståelse för avfallskostnader samt minska kostnader. Fokus för projektet är våra hyresgästers avfall. Avfall är en stor del av våra hyresgästers klimatpåverkan, men kan också vara en värdefull resurs när avfallet hanteras korrekt. Genom att testa och utvärdera tekniker för att förbättra avfallshanteringen, åtgärder för beteendeförändringar hos våra hyresgäster samt genom att lära av andra har en handbok med stöd för avfallshantering tagits fram.

Avfallsstatistik

Vi samlar in data från våra entreprenörer för våra byggprojekt, senast i samband med projektavslut. Data för avfall från våra hyresgäster samlas in från de kommunala bolagen eller våra avfallsentreprenörer årsvis. Hyresgästers avfall omfattar hyresgäster i våra bostäder, detta inkluderar inte verksamheter som hyr våra lokaler eller samhällsfastigheter. Datat består av viktdata från de kommunala bolagen eller våra avfallsentreprenörer, där detta inte funnits tillgängligt är vikterna beräknade från volymdata baserat på kärldstorlek och antal för ordinarie hämtningar samt en fyllnadsgrad om 90 procent. I enstaka fall har vi delade avfallsrum med andra bolag eller samfälligheter och då har avfallsmängderna schabloniserats med hjälp av Avfall Sveriges avfallstrend för föregående år. Materialåtervinningsgrad för behandlingsmetod är baserade på uppgifter från Naturvårdsverket.

Hyresgästers avfall 2025 (TON)

AVFALLSFRAKTION	Ton/år
Restavfall	7 112
Matavfall	1 952
Förpackningsavfall	3 103
Farligt avfall	16
Övrigt avfall	19
Totalt	12 202
Datatäckningsgrad	93%
Andel vägt avfall	28%
Liter restavfall per lgh, vecka	72,1
Liter matavfall per lgh, vecka	5,3
Liter förpackningsavfall per lgh, vecka	13,5

Hyresgästers avfall & Byggavfall 2025 (TON)

	Hyresgäster	Byggavfall	Totalt avfall
AVFALL (ICKE FARLIGT)*			
Biologisk behandling	1 640	6	1 646
Materialåtervinning	2 618	387	3 005
Annat återvinningsförfarande	0	208	208
Energiåtervinning	7 912	738	8 650
Deponi	16	230	246
Totalt	12 186	1 569	13 755
FARLIGT AVFALL			
Materialåtervinning	13	69	82
Energiåtervinning	3	18	21
Deponi	0	100	100
Totalt	16	187	203

*Då förvaltning är vår huvudsakliga verksamhet står avfallet från hyresgäster för den större delen av det icke-farliga avfallet.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Att skapa goda livsmiljöer ingår i Rikshems vision och där utgör biologisk mångfald en väsentlig del. Gröna utemiljöer med hög biologisk mångfald ökar trivselen för våra hyresgäster, stärker varumärket och höjer attraktiviteten i våra områden.

Biologisk mångfald innebär variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem. Den biologiska mångfalden tillhandahåller väsentliga tjänster och funktioner för oss människor som ren luft, rent vatten och mat. Våra samhällen kan inte överleva utan dessa väsentliga ekosystemtjänster. Läget för den biologiska mångfalden är allvarligt. Fler arter än någonsin i mänsklighetens historia är på väg att försvinna för alltid och många ekosystem förändras i grunden. De största drivkrafterna till förlust av biologisk mångfald är förändrad mark- och vattenanvändning och överutnyttjande av resurser. Genom att arbeta mer cirkulärt med material och produkter, samt genom medvetna materialval kan vi minska belastningen på den biologiska mångfalden.

Vår påverkan i värdekedjan

För att minska vår negativa påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan behöver vi kartlägga och utreda produkter med stor påverkan i leverantörsledet och hitta ersättningsprodukter. Under året har vi skärpt kraven kring biologisk mångfald i våra projekteringsanvisningar samt beslutat om att använda miljömärkt virke och golv.

Våra utemiljöer

Vi kan påverka den biologiska mångfalden positivt genom att arbeta med våra utemiljöer. Under året har vi gjort en uppdatering av vår växtlista baserat på en ny riskbedömning av invasiva arter. Vi har även ökat andelen inhemska arter vilket gynnar exempelvis pollinatörer. Växtlistan är anpassad för Sveriges olika odlingszoner och finns tillgänglig för förvaltning och projekt på alla våra orter.

Under 2023-2024 färdigställdes 19 utemiljöprojekt som delvis finansierades av Boverket. Huvudsyftet var att långsiktigt främja stadsgrönka och ekosystemtjänster. Under året gjordes en uppföljning för att se hur det har påverkat kundnöjdheten i de fastigheter där utemiljöprojekt genomfördes. Vi ser en positiv förflyttning för relevanta frågor i AktivBo för projekten som var med. Se tabellen nedan vad utemiljöprojekten har bidragit med.

Nästa steg

Att öka cirkularitet och att arbeta för att förbättra förutsättningarna för biologisk mångfald är frågor som hela fastighetsbranschen står inför. Det finns många initiativ, nätverk och systemstöd att ta hjälp av i arbetet. Vi ska lära av andra, testa i vår verksamhet, utvärdera, justera och skala upp det som fungerar för oss för att nå miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.



Frågor AktivBo	Medelvärde förflyttning i % 2022-2025 19 (alla) utemiljöprojekt	Medelvärde förflyttning i % 2022-2025 Snitt hela Rikshems bestånd, bostad	
Utformning av innergård och utemiljö	18,1	9,6	✓
Tillgång på bänkar och bord	19,8	10,4	✓
Val av blommor, buskar och träd	13,9	8,7	✓
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	10,7	8,6	✓
Belysning på gård och nära huset	17,0	9,1	✓
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	16,2	9,0	✓
Trivsel i kvarteret/bostadsområdet	5,9	5,7	✓
Talat väl om kvarteret/bostadsområdet	9,5	7,6	✓
Kan rekommendera någon att flytta till kvarteret/ bostadsområdet	7,1	7,1	✓

HÅLLBARA INKÖP

Rikshem är en stor beställare av varor och tjänster och därför är det viktigt att vi har en hållbar värdekedja. Våra policyer och riktlinjer främjar ett ansvarsfullt företagande och styr verksamheten utifrån Rikshems värdegrund.



Hållbara inköp är ett av våra väsentliga områden och det är viktigt att vårt arbete med leverantörer präglas av ansvar, respekt och god etik. Rikshems uppförandekod är fastställd av styrelsen, och utgår ifrån de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Rikshem har nolltolerans avseende mutor, dolda provisioner samt andra olagliga förmåner och arbetar aktivt för att skapa en miljö där öppenhet och dialog lägger grunden för att förhindra överträdelser. För medarbetarna finns ett flertal policyer och styrande dokument som beskriver hur de ska agera i olika situationer. I Rikshems policy för motverkande av intressekonflikter framgår hur medarbetarna ska agera i situationer där personliga intressen riskerar att blandas med Rikshems affärsverksamhet samt hur sådana situationer ska hanteras. Policyn för whistleblowing beskriver vilka möjligheter medarbetare har att rapportera oegentligheter

och hur ärenden hanteras i Rikshems visselblåsningsfunktion. Anmälningar går att göra anonymt. 1 anmälning till visselblåstjänsten mottogs under 2025, ärendet avskrevs då det inte uppfyllde kriterierna för visselblåsning. Inga korrupsionsincidenter har inträffat under 2025.

Hög affärsetik är av största vikt för Rikshem och en väsentlig del i ett ansvarsfullt företagande. Rikshem har formulerat sitt arbetssätt i policyer, riktlinjer och andra styrande dokument som pekar ut vägen för verksamheten och begränsar riskerna för korrupktion.

Hållbara leverantörsled

Som pensionskapitalförvaltare är det centralt för Rikshem att säkerställa hållbarhet i alla led. Ett sätt att minimera risker för negativ påverkan på miljö och människor genom hela värdekedjan, är genom vår leverantörsuppförandekod som varje leverantör behöver godkänna vid tecknande av avtal. I Rikshems avtalsdatabas finns i dagsläget 670 leverantörer varav 616 har accepterat leverantörsuppförandekoden. Det motsvarar 92 procent av Rikshems leverantörer i databasen, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Av dem som inte har godkänt koden är huvuddelen leverantörer med längre avtal som tecknades innan koden var på plats. Målet är att alla leverantörer i Rikshems avtalsdatabas ska ha godkänt koden.*

Leverantörsutvärdering

För att säkerställa att våra inköp lever upp till vår leveran-

törsuppförandekod sker granskning och utvärdering av leverantörer löpande. Vi granskar nya leverantörer som Rikshem ingår avtal med och genomlyser framför allt ekonomiska aspekter samt efterlevnad av branschstandarder. Genom att godkänna leverantörsuppförandekoden accepterar leverantören att Rikshem kan komma att begära dokumentation eller göra revisioner för att säkerställa att allt går rätt till enligt ställda krav och principer. Leverantörsuppförandekoden utgör bara en del i ett mer övergripande leverantörsarbete. Det är kontraktsvillkoren som i sin helhet reglerar vad som gäller vid uppföljning, överträdelser av ställda krav och viten kopplade till dessa. Skulle det uppstå frågor kopplade till efterlevnaden av koden så adresseras frågan direkt till motparten för att kunna utredas och åtgärdas.

I våra projekt ställer vi krav på ID06, inskrivning, antal UE-led och att UE ska godkännas innan de får börja arbeta. Vi gör detta för att säkerställa att de som befinner sig på våra byggarbetsplatser har rätt att vara där. Som en del i uppföljningen av leverantörer har vi under året genomfört åtta oannonserade arbetsplatskontroller, både i nyproduktionsprojekt, renoveringsprojekt och inom förvaltningen. Kontrollerna utförs av ett externt säkerhetsföretag och är en av aktiviteterna inom hållbara leverantörsled. Vi har även genomfört leverantörsutvärderingar inom hållbarhet för 31 procent av de leverantörer som har accepterat leverantörsuppförandekoden, vilket är ett av målen i vårt hållbarhetslänkade ramverk för obligationer.

Policyer för ett ansvarsfullt företagande

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

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

GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE

Genom att kombinera långsiktig tillväxt med ansvarstagande för människor och miljö skapar Rikshem värde för våra hyresgäster, medarbetare, kommuner, leverantörer, investerare och andra intressenter.

Vi bygger förtroende genom att agera affärsmässigt och, hållbart vilket är avgörande för vår fortsatta utveckling. En stor del av vår vinst återinvesteras i verksamheten och i framtida pensionskapital via våra ägare.

Långsiktigt och hållbart ägande

Rikshems affärsidé är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter. Våra investeringsbeslut baseras på demografisk utveckling och ekonomiska förutsättningar som skapar långsiktig efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter i de orter där vi är verksamma. Vår finanspolicy fungerar som ett ramverk för att hantera och begränsa finansiella risker såsom likviditet, refinansiering, valutarisker och ränteförändringar.

Våra mål och nyckeltal

Vårt övergripande ekonomiska mål är att leverera en real totalavkastning på 5 procent. Vi följer kontinuerligt upp våra finansiella mål och utvärderar effektiviteten i vår styrning som en del av vårt redovisningsarbete. Framstegen mäts genom nyckeltal som:

- Finansiella intäkter och kostnader
- Värdeförändring fastigheter
- Förvaltningsresultat/driftnetto
- Derivatinstrument och lån i utländsk valuta
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg
- Klimat- och energimål.



Fördelat ekonomiskt värde, Mkr

Skapat direkt ekonomiskt värde	2025	2024
Hysesintäkter	3 647	3 633
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-211	405
Investeringar	1 390	1 078
	4 826	5 116
Ekonomiskt värde fördelat		
Medarbetare	-334	-299
	-334	-299
Samhälle		
Leverantörer	-1 502	-1 495
Fastighetsskatt	-44	-45
Bolagsskatt	-116	-171
Uppskjuten skatt	-46	-123
	-1 708	-1 834
Ägare		
Utdelningar (utbetalningsår)	-	-
Behållet ekonomiskt värde	2 784	2 983

GRÖN OCH HÅLLBAR FINANSIERING

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

Rikshem emitterade gröna obligationer för första gången 2014 och var då ett av de första bostadsbolagen i världen med gröna obligationer. Sedan dess har det gröna ramverket uppdaterats flera gånger och ett hållbarhetslänkat ramverk tagits fram för att anpassas till rådande standarder på marknaden.

Gröna obligationer

Rikshems ramverk för gröna obligationer uppdaterades senast i april 2025 med nya kriterier som baseras på EU:s taxonomi och branschens kartläggning av fastigheternas primärenergital för vad som anses tillhöra de bästa fastigheterna ur energisynpunkt (topp 15 procent). Ramverket är baserat på Green Bond Principles och har granskats av det oberoende institutet Morningstar Sustainability.

Hållbara investeringar

Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och möjliggör för kreditinvestorare att bidra till Rikshems viktiga KPI:er inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled, energieffektivisering i befintligt bestånd och miljöcertifiering vid nybyggnation. Ramverket är baserat på Sustainability-Linked Bond Principles och har granskats av det oberoende institutet Morningstar Sustainability.

Energieffektivisering

Rikshem arbetar aktivt med energieffektivisering, energiflexibilitet och energikällor i befintligt bestånd och strävar efter att våra fastigheter och byggnader ska kunna finansieras med gröna och hållbara lån. Även investeringar i befintliga fastigheter som medför väsentligt minskad energiförbrukning kan finansieras genom gröna lån eller grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken (EIB). Läs mer om grön och hållbar finansiering på sidan 22.

57%
grön och hållbar
finansiering



GRI-index

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Organisationsprofil				
2-1	Information om organisationen	Det här är Rikshem, Hållbarhetsstyrning		4-5, 83
Enheter som ingår i redovisningen				
2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	Om hållbarhetsredovisningen		103
Om hållbarhetsredovisningen				
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson	Om hållbarhetsredovisningen		103
Ev. revidering av tidigare information				
2-4	Ev. revidering av information i tidigare redovisningar	Hållbarhetsstyrning		83
Externt bestyrkande				
2-5	Externt bestyrkande av hållbarhetsredovisningen	Revisorns rapport – hållbarhetsredovisning		104
Bransch och värdekedja				
2-6	Bransch, verksamhet, produkter, tjänster och värdekedja	Det här är Rikshem, Vår vision, Våra mål, Vår värdekedja, Vår hållbarhetskompass, Hållbara inköp		4-5, 10-14, 96
Anställda				
2-7	Information om anställda	Antal anställda och andra som arbetar för organisationen Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	54-56
Andra som arbetar för organisationen				
2-8	Andra som arbetar för organisationen som inte är anställda	Information om andra som arbetar för organisationen Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att redovisa data för konsulter då data för konsulter saknas.	54-56
Bolagsstyrning				
2-9	Information om bolagsstyrning och styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Hållbarhetsstyrning		34-37, 38, 83
Valberedning				
2-10	Nominering och val av styrelse	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		34-37, 38
Styrelseordförande				
2-11	Styrelseordförande	Bolagsstyrningsrapport, Styrelse		34-37, 38
Styrelsens roll i hanteringen av påverkan				
2-12	Styrelsens roll i hanteringen av påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83
Delegering				
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen				
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83
Intressekonflikter				
2-15	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83
Kommunikation av kritiska frågor				
2-16	Kommunikation av kritiska frågor till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83
Kunskap inom hållbar utveckling				
2-17	Kunskapshöjande aktiviteter hos styrelsen	Bolagsstyrningsrapport, Hållbarhetsstyrning		34-37, 83
Utvärdering av styrelsen				
2-18	Process för utvärdering av styrelsen	Bolagsstyrningsrapport		34-37
Policy för ersättning till styrelsen				
2-19	Policy för ersättning till styrelsen	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		34-37, 54-56
Process för ersättning till styrelsen				
2-20	Process för att fastställa ersättningar	Bolagsstyrningsrapport Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen		34-37, 54-56
Årlig total ersättning				
2-21	Uppgifter om årlig total ersättning	Not 5 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	Rikshem gör avsteg från att rapportera på skillnader i årlig total ersättning, då bolaget inte behöver ta fram en ersättningsrapport.	54-56
Hållbarhetsstrategi				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Vd har ordet, Vår vision, Våra mål, Vår hållbarhetskompass, Hållbarhetsstyrning		8-9, 10-11, 14, 83
Uppförandekoder				
2-23	Uppförandekoder för ett ansvarsfullt företagande	Hållbara inköp, Länk till uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet/affarsmassighet-och-hallbara-affarer/		96
Förankring av uppförandekoder				
2-24	Förankring av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbara inköp, Länk till information om uppförandekoder: www.rikshem.se/om-oss/hallbarhet		29-33, 96
Process för att avhjälpa påverkan				
2-25	Process för att avhjälpa negativ påverkan	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara inköp		29-33, 83, 96
Mekanismer för rådgivning				
2-26	Mekanismer för rådgivning av uppförandekoder	Risker och möjligheter, Hållbarhetsstyrning, Hållbara inköp		29-33, 83, 96

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Generella upplysningar				
Lagefterlevnad				
2-27	Information om lagefterlevnad och ev. lagöverträdelser	Hållbarhetsstyrning, Hållbara inköp		83-84, 96
Medlemskap i organisationer				
2-28	Medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvaru- bedömningen, Sveriges Allmännytt, LFM30, HS30		
Intressentrelationer				
2-29	Information om intressentdialoger	Hållbarhetsstyrning, Rikshems intressenter		83-85
Kollektivavtal				
2-30	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	Alla anställda utom vd		
GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
Väsentlighet				
Väsentlighetsanalys				
3-1	Process för väsentlighetsanalys	Hållbarhetsstyrning		83-84
Väsentliga områden				
3-2	Lista över väsentliga områden	Vår hållbarhetskompass, Hållbarhetsstyrning, Våra KPI:er inom hållbarhet		14, 83, 86
Hantering av väsentlighetsområden				
3-3	Samhälle	Det här är Rikshem, Året i korthet, Vår vision, Våra mål, Vår värde- kedja, Vår hållbarhetskompass, Rikshems intressenter, Våra KPI:er inom hållbarhet, Samhälle		4-5, 6-7, 10-14, 85-87
3-3	Hälsa & välbefinnande	Det här är Rikshem, Året i korthet, Vår vision, Våra mål, Vår värde- kedja, Vår hållbarhetskompass, Rikshems intressenter, Våra KPI:er inom hållbarhet, Hälsa & välbefinnande		4-5, 6-7, 10-14, 85-86, 88-89
3-3	Klimat & energi	Det här är Rikshem, Året i korthet, Våra mål, Vår värdekedja, Vår hållbarhetskompass, Rikshems intressenter, Våra KPI:er inom hållbarhet, Klimat & energi		4-5, 6-7, 10-14, 85-86, 90-93
3-3	Cirkularitet & biologisk mångfald	Vår vision, Våra mål, Vår värdekedja, Vår hållbarhetskompass, Rikshems intressenter, Våra KPI:er inom hållbarhet, Cirkularitet & biologisk mångfald		10-14, 85-86, 94-95
3-3	Hållbara inköp	Våra mål, Vår värdekedja, Vår hållbarhetskompass, Rikshems intressenter, Våra KPI:er inom hållbarhet, Hållbara inköp		11-14, 85-86, 96

GRI-index, fortsättning

GRI Standards	Upplysning	Kommentar	Avsteg och motivering	Sida
GRI indikatorer				
Biologisk mångfald				
101-1	Polycys för biologisk mångfald	Cirkularitet & biologisk mångfald, Hållbara inköp		14, 83, 94-96
Ekonomiskt värde				
201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	Våra mål, Vår värdekedja, Genererat ekonomiskt värde		11-13, 97
201-2	Finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter	Förvaltningsberättelsen, Risker och möjligheter, Not 2.4 Klimatrelaterade finansiella risker		25-28, 29-33, 51
Antikorrupktion				
205-3	Anti-korrupktion	Våra KPI:er inom hållbarhet, Hållbara inköp, Grön och hållbar finansiering		86, 96, 98
Energianvändning				
302-1	Energianvändning	Våra KPI:er inom hållbarhet, Klimat & energi		86, 90-93
302-3	Energiintensitet	Våra KPI:er inom hållbarhet, Klimat & energi		86, 90-93
302-4	Minskad energianvändning	Våra mål, Våra KPI:er inom hållbarhet, Klimat & energi		11, 86, 90-93
Klimatutsläpp				
305-1	Klimatutsläpp (CO ₂ e) egna, Scope 1	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Rikshem gör avsteg från att redovisa biogena utsläpp då data ej finns tillgängligt.	90-92
305-2	Klimatutsläpp (CO ₂ e) köpt energi, Scope 2	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Avsteg enligt ovan.	90-92
305-3	Klimatutsläpp (CO ₂ e) övriga, Scope 3	Rikshems klimatarbete, Klimatbokslut, Årsrapport energi och klimat	Avsteg enligt ovan.	90-92
Avfall				
306-1--5	Avfallshantering, Genererat avfall, Avfall till återbruk, Avfall till energiåtervinning, Avfall till deponi	Vår värdekedja, Klimatbokslut, Cirkularitet & biologisk mångfald		12-13, 91, 94
Miljökrav				
308-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	Våra KPI:er inom hållbarhet, Hållbara inköp		86, 96
Arbetsmiljö				
403-1 -7	Arbetsmiljö och säkerhet	Förvaltningsberättelse, Risker och möjligheter, Hälsa & välbefinnande		25-33, 89
403-9	Arbetsrelaterade olyckor	Förvaltningsberättelse, Risker och möjligheter, Hälsa & välbefinnande	Rikshem gör avsteg från att redovisa per region, konsulter inkluderas inte i data.	25-33, 89
Mångfald				
405-1	Sammanställning av styrelse och ledning	Styrelse, Ledning, Not 5, Hälsa & välbefinnande		38-39, 54-56, 89
Lokala samhällen				
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang	Samhälle, Trygghet, Områdesutveckling, Hälsa & välbefinnande		87-88
Sociala krav				
414-1	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	Våra KPI:er inom hållbarhet, Hållbara inköp		86, 96
Kundens hälsa och säkerhet				
416-1	Bedömning av hälsa och säkerhet för produkter och tjänster	Våra mål, Våra KPI:er inom hållbarhet, Samhälle, Trygghet, Områdesutveckling		11, 86, 87

Om hållbarhetsredovisningen

Rikshems hållbarhetsredovisning för 2025 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021. Hållbarhetsredovisningen, som omfattar Rikshem AB (publ) samt helägda dotterbolag, upprättas årligen och sammanfattar Rikshems hållbarhetsarbete under 2025. Joint ventures ingår ej i hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelsen, se sidan 104 för revisorns yttrande. Rikshems verksamhetsår är lika med kalenderår. Alla upplysningar i denna hållbarhetsredovisning avser därmed räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 om inget annat uppges. Den senaste års- och hållbarhetsredovisningen publicerades den 27 mars 2025 för verksamhetsåret 2024. Kontaktperson för redovisningen är hållbarhetschef Ebba Lindencrona, ebba.lindencrona@rikshem.se.

Hållbarhetsrapport

Rikshem redovisar följande innehåll för 2025 års lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024:

..... Sida	
Rikshems affärsmodell	12-13
Risker och riskhantering	25-28, 29-33
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	
Miljö	4-5, 6-7, 10-14, 82-98
Mänskliga rättigheter	29-33, 87-89, 96, 98
Personal	10-14, 29-33, 89
Anti-korruption	29-33, 96, 98
Sociala förhållanden (hållbar stadsutveckling)	4-5, 6-7, 10-14, 29-33, 87-88

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Rikshem AB (publ)s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 103, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 26 mars 2026.

Kerstin Lindberg Göransson Styrelsens ordförande	Annika Eastwood Ledamot	Siv Malmgren Ledamot
Zdravko Markovski Ledamot	Frida Olsson Ledamot	Peter Strand Ledamot
Anette Frumerie Verkställande direktör		

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidan 103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i

Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2026.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport från granskning med begränsad säkerhet av Rikshem AB:s (publ) hållbarhetsredovisning

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Rikshem AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 82-103 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilket framgår på sidan 103 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verk-

ställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Rikshem AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Stockholm den 26 mars 2026.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Häljered 2:75	Ale	Vallmovägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ledet 1:4	Ale	Ledetvägen 9	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Skepplanda 3:62	Ale	Odalvägen 2	Vårdboende	Samhällsfastighet
Skårdal 1:68	Ale	Göteborgsvägen 217	Bostäder	Bostäder
Starrkärr 4:10	Ale	Garverigränd 2, Garverivägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Utby 3:63	Ale	Änggatan 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Blåregnet 9	Halmstad	Barnhemsgatan 30, Skepparegatan 21, Skånegatan 9-11	Bostäder	Bostäder
Bonden 7	Halmstad	Boreliusgatan 2 m fl	Bostäder	Bostäder
Enheten 1	Halmstad	Flottiljvägen 1-24	Bostäder	Samhällsfastighet
Krusbäret 19	Halmstad	Snöstorpsvägen 54	Vårdboende	Samhällsfastighet
Lyngåkra 3:22	Halmstad	Pålsgårdsvägen 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Nåden 2	Halmstad	Fyllingevägen	Bostäder	Bostäder
Talet 1	Halmstad	Pålsbovägen 18	Vårdboende	Samhällsfastighet
Termometern 1	Halmstad	Bäckagårdsvägen 47	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vivan 1	Halmstad	Parkvägen 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vokalen 3	Halmstad	Ålderstigen 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Volontären 4	Halmstad	Ålderstigen 1-5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Amerika Norra 50	Helsingborg	Hantverkaregatan 24-26	Bostäder	Bostäder
Amerika Södra 21	Helsingborg	Furutorpsgratan 34, Södergatan 95	Bostäder	Bostäder
Ask 1	Helsingborg	Kurirgatan 51-59, Kullavägen	Bostäder	Bostäder
Balgripen 1	Helsingborg	Spannmålsgratan 6-8	Bostäder	Bostäder
Barriaden 2	Helsingborg	Fyrverkaregatan/Minörgatan	Mark/parkering	Bostäder
Bollbro 19	Helsingborg	Södergatan 20	Bostäder	Bostäder
Böhmen 19	Helsingborg	Hantverkaregatan 11, 17	Bostäder	Bostäder
Carnot 8	Helsingborg	Öresundsgatan 25	Bostäder	Bostäder
Elineberg 5	Helsingborg	Elinebergsplatsen 3,5,7,12	Kommersiellt	Bostäder
Elineberg 7	Helsingborg	Elinebergsplatsen 2,4,6,8,10	Bostäder	Bostäder
Eneborg 10	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 24	Bostäder	Bostäder
Eneborg 11	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 26	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Eneborg 7	Helsingborg	Bjäregr. 8, Ö. Eneborgsv. 28, Ö. Holländareg. 35	Bostäder	Bostäder
Filen 8	Helsingborg	Hälsovägen 25-27, Kopparmöllegatan 22	Bostäder	Bostäder
Frigg 1	Helsingborg	Kullavägen 57-69, Majorsgatan 4-16	Bostäder	Bostäder
Getingen 19	Helsingborg	Siöcronaplatsen 8 - 10	Bostäder	Bostäder
Getingen 6	Helsingborg	Siöcronaplatsen 4 - 6	Bostäder	Bostäder
Guldsmeden 15	Helsingborg	Gullandersgatan 4 A-C, O D Krooks g. 39	Bostäder	Bostäder
Gärdet 1	Helsingborg	Plutogatan 9-11	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Hammaren 23	Helsingborg	Stampgatan 15	Bostäder	Bostäder
Hantverkaren 13	Helsingborg	O D Krooks gata 38	Bostäder	Bostäder
Herden 16	Helsingborg	Elinebergsvägen	Garage, parkering	Bostäder
Huslyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 18A-D, 20 A-B, Häradsgratan 1, 3A-C, 5, 7A-C, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder
Kapellet 17	Helsingborg	Hälsovägen 26-30, Kopparmöllegatan 20	Bostäder	Bostäder
Kapellet 18	Helsingborg	Hälsovägen 32-38	Bostäder	Bostäder
Kapellet 21	Helsingborg	Lilla Mölllevångsgatan 9 A-C	Bostäder	Bostäder
Kaplanen 10	Helsingborg	Krabbegatan 3 A-C	Bostäder	Bostäder
Karl XI Norra 19	Helsingborg	Karlsgatan 9	Bostäder	Bostäder
Karl XI Södra 20	Helsingborg	Karlsgatan 12, Södra Storgatan 16	Bostäder	Bostäder
Karl XI Södra 4	Helsingborg	Karlsgatan 10	Bostäder	Bostäder
Köpingelyckan 5	Helsingborg	Elinebergsvägen 10A-B, 12A-B, Lugguddegatan 1, 3A-C, 5, 7A-D, 9, 11A-C	Bostäder	Bostäder
Köpingelyckan 6	Helsingborg	Elinebergsvägen 14A-B, 16A-C, Häradsgratan 2A-D, 4A-B, 6 A-D, 8A-C	Bostäder	Bostäder
Ljuset 5	Helsingborg	Rusthållsg. 10-18, Norrehedsg. 9-17	Bostäder	Bostäder
Malen 41	Helsingborg	Sadelmakareg. 7 A-B, Övre Eneborgsv. 36 A-B	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Maria 1	Helsingborg	Traktörsgatan 42-52	Bostäder	Bostäder
Norge 10	Helsingborg	Nedre Holländaregatan 4-6	Bostäder	Bostäder
Norge 2	Helsingborg	Södergatan 58	Bostäder	Bostäder
Norge 9	Helsingborg	Södergatan 56, Nedre Holländaregatan 8	Bostäder	Bostäder
Nunnan 1	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 106	Bostäder	Bostäder
Nunnan 2	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 108	Bostäder	Bostäder
Nunnan 3	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 110	Bostäder	Bostäder
Nunnan 5	Helsingborg	Visitörsgatan 13	Bostäder	Bostäder
Nunnan 6	Helsingborg	Visitörsgatan 11	Bostäder	Bostäder
Nunnan 7	Helsingborg	Visitörsgatan 9	Bostäder	Bostäder
Nunnan 8	Helsingborg	Sämsmakaregatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Nyckelpigan 2	Helsingborg	Sadelmakaregatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Nyckelpigan 26	Helsingborg	Sadelmakaregatan 4-14	Bostäder	Bostäder
Nässlan 12	Helsingborg	Industrigatan 22-24, Wienergatan 17	Bostäder	Bostäder
Nässlan 13	Helsingborg	Norra Ljunggatan 13	Bostäder	Bostäder
Nässlan 4	Helsingborg	Industrigatan 28	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 11	Helsingborg	Siöcronangatan 5	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 14	Helsingborg	Övre Holländaregatan 34 A-B	Bostäder	Bostäder
Ollonborren 9	Helsingborg	Bjäregatan 14	Bostäder	Bostäder
Pinjen 5	Helsingborg	Fredsgatan 2-4 A-B, Planteringsvägen 42 A-E	Bostäder	Bostäder
Pinjen 8	Helsingborg	Östra Fridhemsgatan 3 A-D	Bostäder	Bostäder
Rovan 13	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 83	Bostäder	Bostäder
Rovan 14	Helsingborg	Munkavägen 14-28, Skånegatan 13	Bostäder	Bostäder
Ruuth 17	Helsingborg	Trädgårdsgatan 15 A-C	Bostäder	Bostäder
Samson 7	Helsingborg	Erik Dahlbergsgata 57, Helmfeltsgatan 13	Bostäder	Bostäder
Samson 8	Helsingborg	Helmfeltsgatan 11	Bostäder	Bostäder
Skepparlyckan 3	Helsingborg	Elinebergsvägen 4A-B, 6A-C, 8; Lugguddegatan 2A-C, 4A-C, 6A-C	Bostäder	Bostäder
Sköldenborg 12	Helsingborg	Hebsackersgatan 14	Bostäder	Bostäder
Sköldenborg 16	Helsingborg	Hebsackersgatan 16-18	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Sköldenborg 18	Helsingborg	Hebsackersgatan 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Spindeln 7	Helsingborg	Apotekaregatan 16-22, Eneborgsplatsen 4-6	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 2	Helsingborg	O D Krooks gata 23	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 3	Helsingborg	O D Krooks gata 21	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 4	Helsingborg	O D Krooks gata 19	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 5	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 10 A-B	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 7	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 14	Bostäder	Bostäder
Stiftelsen Norra 8	Helsingborg	Norra Stenbocksgatan 16, Grubbagatan 2	Bostäder	Bostäder
Städet 15	Helsingborg	Föreningsgatan 37	Bostäder	Bostäder
Städet 17	Helsingborg	Stampgatan 17-19	Bostäder	Bostäder
Städet 9	Helsingborg	Föreningsgatan 35	Bostäder	Bostäder
Träsket 8	Helsingborg	Flogatan 12	Senior-/service-/ trygghets- bostäder	Samhällsfastighet
Ugglan 15	Helsingborg	Fredriksdalspatsen 1 A-B, Lilla Möllevångsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Ugglan 4	Helsingborg	Mellersta Stenbocksgatan 41	Bostäder	Bostäder
Ugglan 9	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 4	Bostäder	Bostäder
Uven 5	Helsingborg	Lilla Möllevångsgatan 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Valhall 17	Helsingborg	Fredsgatan 1, Planteringsvägen 48-50 A-C	Bostäder	Bostäder
Valhall 18	Helsingborg	Fredsgatan 3 A-F, Tryckerigatan 25-27 A-B	Bostäder	Bostäder
Würtemberg 13	Helsingborg	Carl Krooks gata 51	Bostäder	Bostäder
Würtemberg 7	Helsingborg	Carl Krooksgatan 49, Gustav Adolfs torg 2	Bostäder	Bostäder
Würtemberg 8	Helsingborg	Carl Krooks gata 55/ Furutorpsgatan 25	Bostäder	Bostäder
Würtemberg 9	Helsingborg	Carl Krooks gata 53	Bostäder	Bostäder
Beckasinen 9 (tomträtt)	Huddinge	Sjöstigen 14-16	Senior-/service-/ trygghetsbostä- der	Bostäder
Strandpiparen 1 (tomträtt)	Huddinge	Tranvägen 42	Senior-/service-/ trygghets- bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Lärlingen 9	Jönköping	Västerliden 16-18, Wilhelm Thams v.	Vårdboende	Samhällsfastighet
Apotekaren 22	Kalmar	Kaggensgatan 16-18, Storgatan 16	Kommersiellt	Bostäder
Beckasinen 34	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsgatan 16-18	Bostäder	Bostäder
Beckasinen 43	Kalmar	Unionsgatan 10-14	Bostäder	Bostäder
Bärnstenen 1	Kalmar	S:t Kristoffers väg 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Duvan 22	Kalmar	Norra Vägen 37	Kommersiellt	Bostäder
Flintan 2	Kalmar	Två Systrars väg 2-24	Bostäder	Bostäder
Gnejsen 1	Kalmar	Två Systrars väg 1-21	Bostäder	Bostäder
Hagby 12:42	Kalmar	Möregårdsvägen 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kalkstenen 1	Kalmar	Vänskapens väg 4	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kalkstenen 22	Kalmar	Björkenäsvägen 4-20	Vårdboende	Samhällsfastighet
Karlslunda-Fagerhult 1:25	Kalmar	Bäverdalsvägen 13	Vårdboende	Samhällsfastighet
Korpen 16	Kalmar	Nygatan 36	Kommersiellt	Samhällsfastighet
Kroppkakan 2	Kalmar	Kastrullvägen 2-108, Lassevägen 37-105, Förlösvägen 7-135	Bostäder	Bostäder
Ljungby 16:126	Kalmar	Backsippvägen 13	Vårdboende	Samhällsfastighet
Måbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 7 A-B, Värnsäsvägen 15 A-B	Bostäder	Bostäder
Rapsen 10	Kalmar	Bergagårdsvägen 6	Bostäder	Bostäder
Rapsen 11	Kalmar	Bergagårdsvägen 8	Bostäder	Bostäder
Rapsen 12	Kalmar	Bergagårdsvägen 16	Bostäder	Bostäder
Rapsen 14	Kalmar	Bergagårdsvägen 12	Bostäder	Bostäder
Rapsen 15	Kalmar	Bergagårdsvägen 10	Bostäder	Bostäder
Rapsen 9	Kalmar	Bergagårdsvägen 4	Bostäder	Bostäder
Rönnbäret 1	Kalmar	Malörtsvägen 1-3, Skvatramsvägen 35	Bostäder	Bostäder
Smedbacken 1	Kalmar	Ingelstorpssvägen 1 A-D	Vårdboende	Samhällsfastighet
Smedhagen 1	Kalmar	Klappervägen 1-35	Bostäder	Bostäder
Stenmuren 1	Kalmar	Smedhagsvägen 1-65, Stenmursvägen 1-43	Bostäder	Bostäder
Vallmon 19	Kalmar	Sjöbrings väg 4, Ståthållaregatan 50 A-B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Gredelby 7:91	Knivsta	Disponentg 3, Mejerskansg. 18 A-B, 26, Sägverktorget 4-12, Staffansv 7, Faktorns gata 2 - 6, Östmästargatan 22-24	Vårdboende, Bostäder	Samhällsfastighet
Särsta 3:25	Knivsta	Forsbyvägen 3-7, Häradsvägen 3	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Idrottsplatsen 1	Linköping	Korpralsgatan 6-10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Balder 1	Luleå	Baldersvägen 2 A-B, Furumovägen 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bergviken 5:40	Luleå	Klintvägen 81-83	Bostäder	Bostäder
Kallkällan 9	Luleå	Lingonstigen 33, 36, 36 A, 147-233	Bostäder	Bostäder
Kristallen 12	Luleå	Tunastigen 1-91	Bostäder	Bostäder
Kronan 1:221	Luleå	Kronadalsvägen 1, Kaserngatan 1-7, Kronan A, B, H	Kommersiellt, Bostäder	Bostäder
Maskinisten 2	Luleå	Storstigen 20-28	Vårdboende	Samhällsfastighet
Midskogen 13	Luleå	Gymnasievägen 6-8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Mjölkudden 3:51	Luleå	Radiomasten 3-21	Bostäder	Bostäder
Mjölkudden 3:54	Luleå	Mjölkuddsvägen 79 A-C	Vårdboende	Samhällsfastighet
Porsön 1:240	Luleå	Assistentvägen 8-370, Docentvägen 1-555	Bostäder	Bostäder
Porsön 1:406	Luleå	Kärhusgränd 1-9, 3 A	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Virket 3	Lund	Öresundsvägen 28	Kommersiellt	Bostäder
Virket 6	Lund	Kobjersvägen 3	Bostäder	Bostäder
Brönnestad 1	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Bostäder	Bostäder
Brönnestad 2	Malmö	Industrigatan, Nobelvägen	Bostäder	Bostäder
Cellon 2	Malmö	Mellanhedsgatan 26 A-C	Bostäder	Bostäder
Handskfacket 3	Malmö	Sommarvagnsgatan 22	Vårdboende	Samhällsfastighet
Insjön 3	Malmö	Amiralsgatan 58 A-D, Karlskronaplan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Jagten 7	Malmö	Ystadsgatan 8 A-D	Bostäder	Bostäder
Kungsfågeln 5	Malmö	Älggatan 29	Bostäder	Bostäder
Månstrålen 6	Malmö	Råkrittegatan 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Puffen 1	Malmö	Axel Danielssons väg 117	Vårdboende	Samhällsfastighet
Rönnen 2	Malmö	Nobelvägen 137, Rönnbladsgatan 2 A-B	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Skansen 1 (tomträtt)	Malmö	Lilla Varvsgatan 6-10, Kompassgatan 40	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Tavlan 5	Malmö	Amiralsgatan 54, Skanörsgatan 2	Bostäder	Bostäder
Tuppen 15	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 56-58, Idrottsgatan 47	Bostäder	Bostäder
Värmereglaget 1	Malmö	Landålettgatan 42	Vårdboende	Samhällsfastighet

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Åkermynatan 3 (tomträtt)	Malmö	Norra Bulltoftavägen 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björknäs 1:34	Nacka	Eklundavägen 9	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Björknäs 1:4	Nacka	Talluddsvägen 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björknäs 1:442	Nacka	Häckvägen 2 B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bo 12:7	Nacka	Norrstigen 23, Liljekonvaljens väg 42	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bo 8:5	Nacka	Bragevägen 36	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Erstavik 26:245	Nacka	Ostronvägen 2, Fidravägen 1-3	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Igelboda 46:5	Nacka	Odenvägen 10	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Igelboda 54:1	Nacka	Vinterbrinksvägen 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Kummelnäs 27:1	Nacka	John Wibergs Väg 5-7	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Lännersta 1:148	Nacka	Liljekonvaljens väg 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Mensättra 17:1	Nacka	Stiltjev 5	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Neglinge 13:5	Nacka	Neglingevägen 21A - B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Orminge 34:1	Nacka	Bockögränd 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Orminge 46:7	Nacka	Edövägen	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Orminge 59:1	Nacka	Sandövägen 1, 2, 4 & 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Rösunda 45:1	Nacka	Karl Gerhards väg 23B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Rösunda 9:11	Nacka	Ringvägen 50	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 123:1	Nacka	Helgesons väg 5	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sicklaön 127:1	Nacka	Helgesons väg 4	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 226:8	Nacka	Duvnäs vägen 30-38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 343:1	Nacka	Hägervägen 33	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 352:1	Nacka	Ektorpsvägen 17-19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sicklaön 369:1	Nacka	Jarlabergsvägen 5	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 375:2	Nacka	Gamla Landsvägen 22	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sicklaön 73:48	Nacka	Skuru Skolväg 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Solsidan 12:22	Nacka	Skyttevägen 17-19	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Tollare 2:48	Nacka	Skymningsv 2, Sockenv 38	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 100:2	Nacka	Sävsångarv 42 A & B	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 47:7	Nacka	Erstaviksv 4, Evalundsv 2, Ältavägen 183-185	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Älta 61:1	Nacka	Bäckalidsvägen 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Bergskvadraten 1	Norrköping	Kvarngatan 43-73, Källvindsgatan 8	Bostäder	Bostäder
Bärnstenen 1 (tomträtt)	Norrköping	Kalkstensgatan 5	Vårdboende	Samhällsfastighet

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Djäkneberget 10	Norrköping	Skepparegatan 33, Skolgatan 31	Bostäder	Bostäder
Dörren 16	Norrköping	Armeraregatan 1-11	Bostäder	Bostäder
Fönstret 7	Norrköping	Hagebygatan 180	Kommersiellt	Samhällsfastighet
Godvän 16	Norrköping	Källvindsgatan 16, S:t Persgatan 38-40	Bostäder	Bostäder
Godvän 21	Norrköping	S:t Persgatan 34-36	Bostäder	Bostäder
Godvän 28	Norrköping	Korsgatan 19, Nygatan 19	Bostäder	Bostäder
Hålet 1 (tomträtt)	Norrköping	Dragaregatan 1	Garage	Bostäder
Karbinen 9	Norrköping	Bråddgatan 57 A-C	Bostäder	Bostäder
Kardusen 7	Norrköping	Dagbergsvägen 136-140	Bostäder	Bostäder
Kolonien 11	Norrköping	Lagergrensgatan 7, 11-13	Bostäder	Bostäder
Kolonien 12	Norrköping	Dagsbergsvägen 4, 4 A	Bostäder	Bostäder
Krukan 16	Norrköping	Garvaregatan 15	Bostäder	Bostäder
Krusmyntan 4	Norrköping	Stensgatan 1-3, Hagagatan 29	Bostäder	Bostäder
Lejongapet 10	Norrköping	Norrallundsgatan 23 A-C	Bostäder	Bostäder
Linjen 2 (tomträtt)	Norrköping	Idrottsgatan 32-74	Bostäder	Bostäder
Niten 1	Norrköping	Hagebyg. 160-174, Hyvlareg. 17-21, Mamreg. 2-16, Murareg. 107-129	Bostäder	Bostäder
Planen 4	Norrköping	Ektorpsgatan 22-46	Bostäder	Bostäder
Pokalen 21	Norrköping	Bråddg. 47-49, Luntg. 23-25, Smedjeg. 40	Bostäder	Bostäder
Pokalen 27	Norrköping	Luntgatan 19-21, Smedjegatan 36, Vattengatan 30-32	Bostäder	Bostäder
Pokalen 29	Norrköping	Smedjegatan 38 A-B	Bostäder	Bostäder
Spärren 2	Norrköping	Formareg.3-21, Hyvlareg. 2-20, Limmareg. 2-21, Snickareg. 3-21, Svarvareg. 2-21, Murareg. 9	Bostäder	Bostäder
Stadsvakten 2	Norrköping	Torggatan 7-9, Trädgårdsg 15-17, Olai Kyrkogata 6	Bostäder	Bostäder
Stopet 11	Norrköping	S:t Persgatan 125-131, Hantverkaregatan 48-50	Bostäder	Bostäder
Strömbacken 4	Norrköping	Linköpingsvägen 12	Bostäder	Bostäder
Topasen 1	Norrköping	Urbergsgatan 41-47, 91-97	Bostäder	Bostäder
Topasen 2	Norrköping	Urbergsgatan 11-37, 51-87	Bostäder	Bostäder
Tuvan 1 (tomträtt)	Norrköping	De Geersgatan 57-63, Ångsvaktaregatan 27	Bostäder	Bostäder
Vesslan 5	Norrköping	Norra Promenaden 110 A-B, Åbygatan 1	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Vesslan 6	Norrköping	Norra Promenaden 112, 112 A-B	Bostäder	Bostäder
Vesslan 7	Norrköping	Norra Promenaden 114, Tjustgatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Motormannen 1	Norrköping	Stockholmsvägen 53-59	Vårdboende	Samhällsfastighet
Hällsboskolan 2	Sigtuna	Prästängsvägen 1	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Märsta 1:186	Sigtuna	Idrottsvägen 21	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ragvaldsbo 1:189	Sigtuna	Ragvaldsbo gårdsväg 14 A	Bostäder	Bostäder
Rävsta 5:386	Sigtuna	Solursg 3 A-D, Solurst 4 A-G, Spaljeväg 23 A	Bostäder	Bostäder
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Väringavägen 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sjudargården 1:17	Sigtuna	Karin Hansdottersväg 2 / Hertigvägen 3	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sätuna 3:12	Sigtuna	Dragonvägen 10	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Sätuna 3:201	Sigtuna	Södergatan 33	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:170	Sigtuna	Vikingavägen 2	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Valsta 3:182	Sigtuna	Steninge Backe 1-6	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:184	Sigtuna	Valsta gårdsväg 10, Valsta gårdsväg 14	Bostäder	Bostäder
Valsta 3:38	Sigtuna	Sleipnergatan 40-86	Bostäder	Bostäder
Nordan 23	Solna	Hagalundsgatan 23 - 31	Bostäder	Bostäder
Nordan 25	Solna	Hagalundsgatan 35 - 41	Bostäder	Bostäder
Brågarp 6:879	Staffans- torp	Amarantgatan 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Skrinnaren 1	Sundbyberg	Rissneleden	Mark/parkering	Bostäder
Daldockan 1	Södertälje	Ågårdevägen 1-9	Bostäder	Bostäder
Elefanten 19	Södertälje	Björklundsgatan 4 D-L	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fasanen 1	Södertälje	Karlhovsvägen 7-17	Bostäder	Bostäder
Glasberga 1:133	Södertälje	Glasbygatan 1, Ljustergatan 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Karlberga 2	Södertälje	Karlbergavägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ljungbacken 2	Södertälje	Rönnvägen 9 A	Vårdboende	Samhällsfastighet
Lönnen 3	Södertälje	Parkgatan 8	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ollonborren 7	Södertälje	Kringelvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Pumpen 1	Södertälje	Prästgårdsvägen 48	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Påfågeln 1	Södertälje	Karlhovsvägen 1-5, Törnrosavägen 14-18	Bostäder	Bostäder
Repet 4	Södertälje	Myrstigen, Fjärilsstigen	Bostäder	Bostäder
Segelbåten 1	Södertälje	Hertig Carls väg 24 A-C	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Segelbåten 2	Södertälje	Hertig Carls väg 26 A-C	Bostäder	Bostäder
Vibacken 2	Södertälje	Wijbacksvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Båtsmannen 1	Umeå	Bankgatan 16 A, 16 B	Bostäder	Bostäder
Duvhöken 2	Umeå	Länsmansvägen 4	Bostäder	Bostäder
Duvhöken 3	Umeå	Länsmansvägen 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Fjällämmeln 23	Umeå	Målargränd 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Flyttfågeln 1	Umeå	Mariehemsvägen 43 A-D, 39 A-K	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 11	Umeå	Mariehemsvägen 41 A-Ö	Bostäder	Bostäder
Flyttfågeln 2	Umeå	Mariehemsvägen 35 A-H, 37 A-H	Bostäder	Bostäder
Gärdet 16	Umeå	Norra Ersmarksgatan 51	Bostäder	Bostäder
Gärdet 18	Umeå	Hagmarksvägen 26	Bostäder	Bostäder
Handlaren 20	Umeå	Bölevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B	Bostäder	Bostäder
Hygget 1	Umeå	Sandbackavägen 22-24 A-L	Bostäder	Bostäder
Hygget 75	Umeå	Sandbackavägen 22 M-N	Bostäder	Bostäder
Ingenjören 6	Umeå	Svedjebacken 4 A-H, 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Jungmannen 1	Umeå	Centralgatan 25 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 4	Umeå	Skolgatan 40 A-B	Bostäder	Bostäder
Jägaren 5	Umeå	Kungsgatan 41-43 A-C	Bostäder	Bostäder
Järven 18	Umeå	Storgatan 72-74, Häradshövdinge- gatan 6, Östra Strandgatan 19	Bostäder	Bostäder
Järven 19	Umeå	Storgatan 76-78	Bostäder	Bostäder
Krukan 15	Umeå	Mjölkvägen 10-12 A-E, 14-22	Bostäder	Bostäder
Laxen 23	Umeå	Storgatan 98	Bostäder	Bostäder
Leoparden 2	Umeå	Hovrättsgatan 5, Kungsgatan 39	Bostäder	Bostäder
Leoparden 4	Umeå	Skolgatan 36 A-B, Slöjdgatan 8	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 16	Umeå	Lagmansgatan 48 A-B	Bostäder	Bostäder
Lövsågen 37	Umeå	Lagmansgatan 44	Bostäder	Bostäder
Matrosen 4	Umeå	Nygatan 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Matrosen 7	Umeå	Bankgatan 11, Nygatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Nämndemannen 1	Umeå	Svedjebacken 5 A-K	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 1	Umeå	Morkullevägen 16 A-H	Bostäder	Bostäder
Orrspelet 2	Umeå	Morkullevägen 18 A-M, Morkullevägen 20 A - B	Bostäder	Bostäder
Reparatören 3	Umeå	Odlarvägen 6 A-X, Yrkesvägen 6 A-K	Bostäder	Bostäder
Rubinen 2	Umeå	Kungsgatan 23, Skolgatan 22 A-B	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Sandtaget 2	Umeå	Sandbackavägen 34 A-M, 36-38	Bostäder	Bostäder
Släggskaflet 11	Umeå	Markvägen 3 A-M	Bostäder	Bostäder
Sofiehem 2:156	Umeå	Ålidbacken 23	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Stora Björnen 11	Umeå	Häradshövdingegatan 8, 10 A-C	Bostäder	Bostäder
Storjägaren 7	Umeå	Borgvägen 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Svalan 6	Umeå	Holmsundsvägen 77 A-B	Bostäder	Bostäder
Tranan 2	Umeå	Skolgatan 95	Bostäder	Bostäder
Tranan 3	Umeå	Skolgatan 97, Fabriksgatan 9	Bostäder	Bostäder
Täfteå 10:202	Umeå	Mastvägen 2-8 A-F	Bostäder	Bostäder
Uven 11	Umeå	Träsnidargatan 4 A-B	Bostäder	Bostäder
Vaktposten 3	Umeå	Slöjdgatan 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Vallen 4	Umeå	Grisbackav. 3-5, Hartvigsg. 14, Lagmansg. 7-11	Bostäder	Bostäder
Vittran 1	Umeå	Vitervägen 172-290	Bostäder	Bostäder
Skälby 1:14	Upplands Väsby	Maria Krantzons väg 1-28	Bostäder	Bostäder
Skälby 1:312	Upplands Väsby	Lindhemsvägen 13-60	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:22	Upplands Väsby	Holmvägen 2-20	Bostäder	Bostäder
Vilunda 28:25	Upplands Väsby	Holmvägen 11, 13	Bostäder	Bostäder
Kungsängens-Tibble 1:653	Upp-lands-Bro	Lillsjö Badväg 10	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kungsängens-Tibble 1:654	Upp-lands-Bro	Lillsjö Badväg 8	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Almunge Prästgård 1:59	Uppsala	Lillsjövägen 14 D	Vårdboende	Samhällsfastighet
Berthåga 38:5	Uppsala	Sandstensvägen 20	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 43:1	Uppsala	Stenkolsvägen 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 48:6	Uppsala	Stenhuggarvägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Berthåga 60:2	Uppsala	Herrhagsvägen 12A-C, 14	Vårdboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 2:8	Uppsala	Brudlätsvägen 20	Stödboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 2:9	Uppsala	S:a Tibblevägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Björklinge-Tibble 5:52	Uppsala	Bror Hjorts väg, Spelmansvägen	Vårdboende	Samhällsfastighet

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Bälinge-Ekeby 12:1	Uppsala	Lundgårdsvägen 2, Lundgården	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bälinge-Ekeby 14:1	Uppsala	Kyrkvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Dalby 11:1	Uppsala	Dalby 17	Vårdboende	Samhällsfastighet
Ellsta 2:72	Uppsala	Knutbyvägen 4, Björkgården	Vårdboende	Samhällsfastighet
Eriksberg 11:5	Uppsala	Gnejsvägen 20-26	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Bostäder
Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsvägen 1/Granitvägen 21	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 15:2	Uppsala	Glimmervägen 3	Stödboende	Samhällsfastighet
Eriksberg 17:1	Uppsala	Glimmervägen 5 A-B, 7 A-B	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 17:2	Uppsala	Glimmerv 9-11 A-B, Granitv 1 A-C	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmervägen 6-10	Bostäder	Bostäder
Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavsbergsgatan 4	Bostäder	Bostäder
Flogsta 17:2	Uppsala	Tavastehusgatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Flogsta 34:3	Uppsala	Helsingforsgatan 159	Stödboende	Samhällsfastighet
Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalagatan 35-39	Bostäder	Bostäder
Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsgatan 6 A-B	Bostäder	Bostäder
Gamla Uppsala 21:80	Uppsala	Arkeologvägen 15-27	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 47:7	Uppsala	Sköldmövägen 11-19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 94:4	Uppsala	Topeliusgatan 21	Stödboende	Samhällsfastighet
Gamla Uppsala 97:3	Uppsala	Huges väg 7	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 34:3	Uppsala	Bröderna Berwalds väg	Bostäder	Bostäder
Gottsunda 48:2	Uppsala	Granelidsvägen 1C	Stödboende	Samhällsfastighet
Gottsunda 49:1	Uppsala	Vårdsätravägen 78	Stödboende	Samhällsfastighet
Gränby 19:1	Uppsala	Solskensgatan 4-10	Bostäder	Bostäder
Gränby 19:2	Uppsala	Tövadersgatan 3-13	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:1	Uppsala	Br. Liljeforsg.43-49, Levertin 1-35	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:2	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 1-41	Bostäder	Bostäder
Gränby 6:3	Uppsala	Levertinsgatan 37	Garage	Bostäder
Gränby 6:4	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Gränby 6:5	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Mark/parkering	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Gränby 7:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 57-63, Atterbom 1-31	Bostäder	Bostäder
Gränby 7:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 43-55, Levertin 2-34	Bostäder	Bostäder
Gränby 7:3	Uppsala	Atterbomsgatan 33	Garage	Bostäder
Gränby 7:4	Uppsala	Bruno Liljeforsg. 52-58, Råbyvägen 61 A-C	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 71-77, Almqvist 1-35	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 65-69, Atterbom 2-32	Bostäder	Bostäder
Gränby 8:3	Uppsala	Almqvistgatan 37	Garage	Bostäder
Gränby 9:1	Uppsala	Br.Liljeforsg. 85-91, A Engströmg 1-31	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:2	Uppsala	Br.Liljeforsg. 79-83, Almqvist 2-36	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan	Bostäder	Bostäder
Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsgatan 2 A-G	Bostäder	Bostäder
Gåvsta 2:36	Uppsala	Gåvstavägen 17	Stödboende	Samhällsfastighet
Gåvsta 2:37	Uppsala	Gåvstavägen 19	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kronåsen 1:31	Uppsala	Eklundshovsvägen 4 A-D	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Kvarngärdet 4:2	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 4:3	Uppsala	Kantorsgatan 2-80	Student-/ungdomsbostäder	Bostäder
Kvarngärdet 4:4	Uppsala	Kantorsgatan	Mark/parkering	Bostäder
Kvarngärdet 45:1	Uppsala	Långjärnsg, Kvarängsg	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 46:1	Uppsala	Långjärnsg 1-7	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 47:1	Uppsala	Långjärnsg 2-18, Kvarnängsg 46-52	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 5:5	Uppsala	Djäknegatan	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 52:1	Uppsala	G.bilg, Kvarnängsg, Kvarnbacksg, Lurg.	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 53:1	Uppsala	Kvarnängsg, Kvarnb.g, Gärdets Bilg,	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 54:1	Uppsala	Kvarnängsg, Hjulg, Kvarnkamg, GBilg	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 55:1	Uppsala	Gärdets Bilgata 36, Kvarnkammar-gatan 3 - 9, Kvarnängsgatan 49 - 51	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 56:13	Uppsala	Orgelgatan 1-5, Vattholmavägen 10 A-B	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Orgelgatan 1-17, Vattholmavägen 10-12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Kvarngärdet 60:2	Uppsala	Vattholmavägen 5A-B	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 60:3	Uppsala	Vattholmavägen 7A-B	Bostäder	Bostäder
Kvarngärdet 60:4	Uppsala	Gamla Uppsalagatan 51A-E	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Librobäck 19:7	Uppsala	Ullforsgatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Librobäck 4:7 (arrende)	Uppsala	Söderforsgatan	Stödboende	Samhällsfastighet
Luthagen 24:1	Uppsala	Dalgatan 1-3, Norrlandsgatan 6, Wallingatan 25	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Luthagen 37:8	Uppsala	Börjegatan 25 A-E	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Bostäder
Löten 7:1	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-62	Bostäder	Bostäder
Löten 7:2	Uppsala	Lagerlöfsgatan 2-32	Bostäder	Bostäder
Löten 7:4	Uppsala	Lagerlöfsgatan 1-11	Bostäder	Bostäder
Norby 63:33	Uppsala	Tallbacksvägen 40	Stödboende	Samhällsfastighet
Norby 63:34	Uppsala	Norbyvägen 135	Stödboende	Samhällsfastighet
Norby 90:8	Uppsala	Fältvägen 10	Stödboende	Samhällsfastighet
Norrvisjö 1:22	Uppsala	Norrvisjö	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Sala Backe 13:3	Uppsala	Årstagatan 23 A-E	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästargatan 16-20	Bostäder	Bostäder
Storvreta 1:214	Uppsala	Hasselvägen 11A	Stödboende	Samhällsfastighet
Storvreta 4:15	Uppsala	Vretalundsvägen 10 A-B, 12	Vårdboende	Samhällsfastighet
Storvreta 55:1	Uppsala	Vitsippsvägen 10	Stödboende	Samhällsfastighet
Storvreta 56:1	Uppsala	Bordtennisvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 155:7	Uppsala	Sunnerstavägen 28B	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 193:1	Uppsala	Morkullevägen 76	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 67:35	Uppsala	Backvägen 1	Stödboende	Samhällsfastighet
Sunnersta 79:31	Uppsala	Domherrevägen 12	Stödboende	Samhällsfastighet
Svartbäcken 14:3	Uppsala	Hallstensgatan 20, Styrbjörnsgatan 7	Vårdboende	Samhällsfastighet
Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsgatan 8 - 12	Bostäder	Bostäder
Svartbäcken 36:45	Uppsala	Svartbäcksgatan 60 A-C, Habardsgatan 5, Svartbäcksgatan 52-58	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Sävja 111:1	Uppsala	Stenbrohultsvägen 91-93	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sävja 59:1	Uppsala	Carl von Linnés väg 4	Stödboende	Samhällsfastighet
Sävja 64:2	Uppsala	Linvägen 58	Stödboende	Samhällsfastighet
Trollbo 5:3	Uppsala	Konstnärsvägen 14	Stödboende	Samhällsfastighet
Tuna Backar 33:1	Uppsala	Tunagatan 31-37	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Vaksala-Lunda 4:14	Uppsala	Vaksala Lunda 200-202	Stödboende	Samhällsfastighet
Valsätra 54:6	Uppsala	Rosendalsvägen 3	Stödboende	Samhällsfastighet
Vattholma 5:320	Uppsala	Malmvågsvägen 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vattholma 5:330	Uppsala	Järnmalmsvägen 1	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:137	Uppsala	Täbyvägen 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:138	Uppsala	Arkitektvägen 33B	Stödboende	Samhällsfastighet
Vänge-Täby 1:2	Uppsala	Arkitektvägen 1	Vårdboende	Samhällsfastighet
Årsta 106:3	Uppsala	Mariedalsgatan 1-3	Stödboende	Samhällsfastighet
Årsta 93:1	Uppsala	Hjortrongatan 5	Stödboende	Samhällsfastighet
Årsta 96:1	Uppsala	Fyrislundsgatan 62-66	Vårdboende	Samhällsfastighet
Bommen 1 (tomträtt)	Västerås	Genuag. 12-14, Mälarparksv. 12 -16, Ö Mälärstrands Allé 127	Bostäder	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:15	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:16	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Bostäder
Dingtuna Kyrkby 1:19	Västerås	Ekebyvägen	Mark/parkering	Samhällsfastighet
Fatburen 3	Västerås	Fatburgsgatan 17	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fredriksberg 7	Västerås	Lövsångargatan 74-78	Vårdboende	Samhällsfastighet
Fyrtornet 1 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 6, Kummelg. 5, Verksg. 9-13	Bostäder	Bostäder
Gippen 1	Västerås	Ankargatan 37	Vårdboende	Samhällsfastighet
Gulmåran 2	Västerås	Prästkragegatan 3 A-C, 5 A-D	Bostäder	Bostäder
Gunnar 18	Västerås	Karlsgatan 17 B, Knutsgatan 2 B-D	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Karlavagnen 1	Västerås	Karlavagnsgatan 8-10	Bostäder	Bostäder
Kronhjorten 5	Västerås	Karlfeldtsgratan 20-22	Senior-/service-/trygghets-bostäder	Samhällsfastighet
Läkaren 125	Västerås	Hyvlarg 9, Plåtslagarg 1 A-C, 2	Stödboende	Samhällsfastighet
Pinjen 2	Västerås	Cedergatan 11	Vårdboende	Samhällsfastighet
Resmilan 1	Västerås	Odensviplatsen 1 A-D, 2 A-B	Bostäder	Bostäder
Rädisan 1	Västerås	Hammarbacksv 5 A-B, Narvav. 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Sjömärket 2 (tomträtt)	Västerås	Fyrtornsg. 7 A-B, Sjömärkesg. 8 A-B	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Smugglaren 1	Västerås	Havsfrugatan 6-8, Poseidongatan 16	Bostäder	Bostäder
Svärdsliljan 5	Västerås	Svärdsliljg. 1-3, Gulsörreg. 3-13	Bostäder	Bostäder
Tvättstugan 2 (tomträtt)	Västerås	Häkantorsgatan 158	Skola/förskola	Samhällsfastighet
Urberget 1	Västerås	Jakobsgatan 47-99	Bostäder	Bostäder
Vaktposten 2	Västerås	Kaserngatan 24	Vårdboende	Samhällsfastighet
Vedbo 99	Västerås	Hörntorpsvägen 3 A-F	Bostäder	Bostäder
Vetterstorp 3	Västerås	Narvavägen 58-74	Bostäder	Bostäder
Vintergatan 1	Västerås	Karlavagnsgatan 4-6	Bostäder	Bostäder
Abc-Boken 10	Östersund	Rådhusgatan 31, Thoméegränd 22 A-B	Bostäder	Bostäder
Batteriet 1	Östersund	Divisionsgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Batteriet 2	Östersund	Batterigränd 1-19	Bostäder	Bostäder
Batteriet 3	Östersund	Batterigränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Batteriet 4	Östersund	Trossgränd 1-19	Bostäder	Bostäder
Elritsan 4	Östersund	Rådhusgatan 85-91 A-B	Bostäder	Bostäder
Frigg 10	Östersund	Repslagarstigen 23, Skolgatan 76 A-D	Bostäder	Bostäder
Förskinnen 8	Östersund	Regementsg. 38-42, S.Gröng. 37-41, Thoméegr. 26-28, Tullg.25-27	Bostäder	Bostäder
Harren 2	Östersund	Brunflövägen 22	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 10	Östersund	Ängegatan 3A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 12	Östersund	Grundläggargränd 2-16, Brunflövägen 9A-B, Ängegatan 1, 1A-B	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 13	Östersund	Ängegatan 1C, 5A-D, 7C, Grundläggargränd 18-32	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 15	Östersund	Grundläggargränd 34-48	Bostäder	Bostäder
Hyacinten 16	Östersund	Ängegatan 7A-B, D, 9A-B, 11A-B	Bostäder	Bostäder
Härbärg 3	Östersund	Storgatan 58 A-B & K	Bostäder	Bostäder
Kålhagen 6	Östersund	Kyrkg./Residensgr./Rådhusg./S Permang.	Bostäder	Bostäder
Lussekatten 1	Östersund	Blåhammarvägen 2-160	Bostäder	Bostäder
Majsen 11	Östersund	Ringvägen 26-30	Bostäder	Bostäder
Motboken 7	Östersund	Rådhusgatan 41 A-D	Bostäder	Bostäder
Pastorn 12	Östersund	Brogr./Färjemang./Kyrkg./Prästg.	Bostäder	Bostäder

Fastighet	Kommun	Adress	Ändamål	Segment
Pionen 13	Östersund	Stuguvägen 20, Övre Hantverksgatan 23-25	Bostäder	Bostäder
Stads- predikanten 2	Östersund	Pastorsgatan 4 A-B, Artillerigatan 7	Bostäder	Bostäder
Sädesskäppan 3	Östersund	Regementsgatan 32, Pastorsgatan 3	Bostäder	Bostäder
Trasmattan 1	Östersund	Skogsbruksvägen 1-17, Stöttingvägen 2-22	Bostäder	Bostäder
Trossen 1	Östersund	Trossgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Tröskan 11	Östersund	Odenskogsvägen 102-114, Slättervägen 5-29	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 5	Östersund	Stabsgränd 2-20	Bostäder	Bostäder
Väghyveln 6	Östersund	Divisionsgränd 1-19	Bostäder	Bostäder



r^o

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



Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se

rikshem