

Rikshems delårsrapport

januari–mars 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 917 mkr (908), en ökning med 9 mkr eller 1,0 procent.
- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 26 mkr eller 3,3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 488 mkr (472), en ökning med 3,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 288 mkr (259), en ökning med 30 mkr eller 11,5 procent.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -43,8 mkr (-92,2), varav -44,2 mkr avsåg realiserad värdeförändring och 0,4 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (-0,1).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 350 mkr (106). Resultat efter skatt uppgick till 361 mkr (70).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 244 mkr (263).

Händelser under första kvartalet

- Under första kvartalet frånträdde 12 fastigheter, varav sju i Helsingborg.
- Rikshem tecknade avtal om att avyttra två samhällsfastigheter i Ale med frånträde under andra kvartalet 2025.

Rikshem i sammandrag

Hyresintäkter, mkr	917	908	3 642	3 633
Driftöverskott, mkr	488	472	2 109	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	288	259	1 303	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	361	70	1 292	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 433	56 305	55 433	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 143	2 247	2 143	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,1	96,0	95,1	95,2
Belåningsgrad, procent	49	53	49	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 526	25 234	26 526	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,5	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,5	-3,4	4,5	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	5,0	-11,2	5,0	3,9

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	917	908	3 642	3 633
Driftöverskott, mkr	488	472	2 109	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	288	259	1 303	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	361	70	1 292	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 433	56 305	55 433	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 143	2 247	2 143	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,1	96,0	95,1	95,2
Belåningsgrad, procent	49	53	49	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 526	25 234	26 526	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,5	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,5	-3,4	4,5	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	5,0	-11,2	5,0	3,9





God och stark utveckling

Ekonomiskt sett har året börjat bra för Rikshem och hyresförhandlingarna är färdigställda på alla våra orter. Det är positivt både för oss och våra hyresgäster då en snabb process innebär att hyresgästerna inte får retroaktiva hyreshöjningar. Våra fastighetskostnader har minskat under det första kvartalet, främst som en effekt av att vintern varit mild och att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning har varit lägre än föregående år. Sammantaget ökade driftöverskottet med 3,4 procent och för jämförbart bestånd med 7,5 procent. Även förvaltningsresultatet ökade och den goda utvecklingen har också medfört en förstärkning av både skuldsättningsnyckeltal och räntetäckningsgrad.

Nya verktyg för ökad uthyrning

Uthyrningsgraden inom bostadssegmentet är fortsatt hög, men med lokala avvikelser på marknader där det under kort tid byggts mycket nytt. Vi utvecklar hela tiden vårt uthyrningsarbete och kundbemötande. Det är en givande resa att ställa om till att bli ett mer säljande bolag där vi går från att se uthyrning som en administrativ uppgift till ett aktivt arbete med helgvisningar, särskilda visningslägenheter och andra nya verktyg. Vi ser också att det ger resultat

där vi bland annat snabbt hyrt ut i stort sett alla lägenheter i en nyrenoverad fastighet i Helsingborg. Även samhällsfastigheterna har en hög uthyrningsgrad.

Bygga om befintlig för morgondagens krav

Drygt två år efter första spadtaget för renoveringen och moderniseringen har Tallidens seniorcenter i Nacka nu nyinviogs. Vi har utökat antalet boenderum och gjort en tillbyggnad som bland annat innehåller ett storkök. Installationer har setts över och ytskikt har renoverats. Vi har också installerat bergvärme med kyla. Allt detta medan verksamheten har fortgått i huset, vilket har krävt ett nära och gott samarbete mellan oss, verksamheten och Nacka kommun. Detta är ett bra exempel på hur man kan bygga om och bygga till befintliga boenden för att de ska fungera med dagens och morgondagens krav. Det är också en mera hållbar lösning att renovera än att bygga helt nytt.

Etablerar och bygger nytt i Lund

Genom ett samarbete med Huseriet pågår vår etablering i den nya stadsdelen Västerbro i Lund. Lund är en tillväxtort med mycket forskning och omfattande företagsamhet som passar Rikshems strategiska inriktning för etablering. Den första delen av projektet omfattar 323 lägenheter varav cirka 130 kommer vara redo för att välkomna de första hyresgästerna redan under slutet av året. Under perioden har totalentreprenadavtal

tecknats för uppförande av ytterligare cirka 45 000 kvm hyresrättslägenheter, 1 100 kvm lokaler för centrumverksamhet samt parkeringsgarage. Totalt kommer samarbetet ge 1 000 bostäder, där vi blir den första fastighetsägaren i området med hyresrätter. Byggstart för del två är planerad till första kvartalet 2026.

Engagemang för jobb till unga

Rikshem bedriver socialt hållbarhetsarbete med fokus på barn och unga i våra områden. Vi bidrar till att de ska få bättre förutsättningar för skolarbete, kunna delta i meningsfulla aktiviteter på fritiden och få arbetslivserfarenhet och en möjlighet att tjäna egna pengar genom sommarjobb. När vi fick förfrågan om att gå med i Nästa Generation Sveriges initiativ kring så kallade SAO-jobb som lanserades i mars, var det självklart för oss att engagera oss i detta. SAO-jobb innebär att åttondeklassare från utsatta områden, förutsatt att de sköter skolan, kan få ett första avlönat arbete vid sidan av studierna. Syftet är att sänka trösklar och öppna dörrar till arbetsmarknaden för unga. För att skapa ett samhälle som håller ihop behöver vi alla hjälpas åt. Vi bidrar där vi kan.

Anette Frumerie, vd

Vd-ord

I en orolig omvärld med nästan dagliga besked om handelstullar och geopolitiska konflikter gäller det för oss att fokusera på att varje dag leverera till våra hyresgäster, områden och ägare. Och det gör Rikshem på ett bra sätt. Den snabbt föränderliga omvärlden kombinerad med en inflation som vände upp och nu senast ner igen, gör även att ränteutvecklingen är svår att förutse. Bolag med hög kreditvärdighet som Rikshem har dock fortsatt kunna finansiera sig på bra villkor.

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

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

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

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

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

Vår vision
Goda livsmiljöer
och en enklare
vardag

Pågående hållbarhetsprojekt

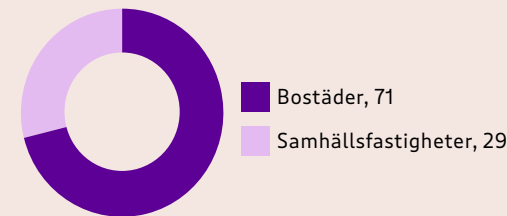
På ett seniorboende vid Längsjön i Huddinge har vi moderniserat en äldre sjö- och bergvärmeanläggning med ny utrustning och nytt, smart styrsystem för en mer optimal drift. Genom installation av större och mer effektiva värmepumpar i kombination med ny styrning som möjliggör återladdning av borrhålen med energi via sjövärmeslingor under sommaren, förbättras energicentralens effektivitet. Utöver det har solceller installerats för att ytterligare minska mängden köpt el. Projektet beräknas spara cirka 170 MWh årligen, vilket motsvarar nio villors årsförbrukning. Genom investeringen går fastigheten från energiklass F till C och är då i linje med vårt gröna ramverk.



Fördelning av fastigheternas värde

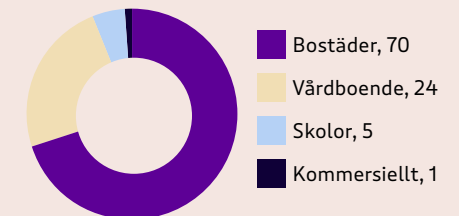
Fastigheternas verkliga värde uppgår till 57 703 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem har cirka 29 000 lägenheter bestående av

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)

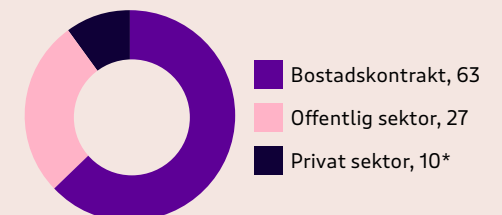


hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 29 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

Fördelning av fastighetsvärde (procent)



Fördelning av hyresintäkter (procent)



*Huvudsakligen privata aktörer inom vård, omsorg och skolor.

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med totalt 9 mkr eller 1,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 917 mkr (908). Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, och färdigställda projekt. Den ekonomiska vakansgraden för perioden uppgick till 4,7 procent (3,5). Marknadsvakansen ökade med 9 mkr jämfört med föregående år. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 26 mkr eller 3,3 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 7 mkr eller 1,7 procent jämfört med föregående år och uppgick till 429 mkr (436). Minskningen avser främst taxebundna kostnader där en varmare period jämfört med föregående år bidragit till lägre kostnader för fjärrvärme och el. Driftkostnaderna minskade, främst på grund av lägre kostnader för snöröjning jämfört med föregående år. Större satsning har genomförts på planerat underhåll vilket medfört att kostnaderna för löpande underhåll har sjunkit.

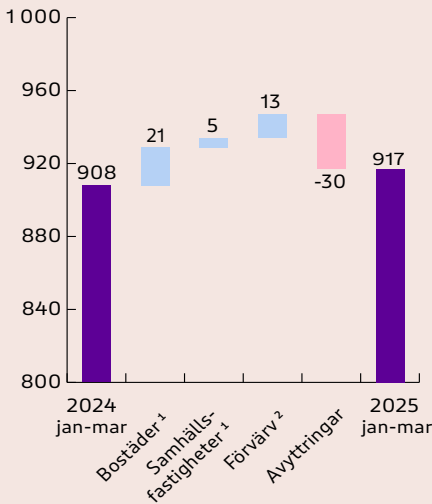
Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 8 mkr eller 13 procent jämfört med föregående år på grund av ökade kostnader för personal och IT-utveckling. För jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 6 mkr eller 1,6 procent.

Driftöverskott

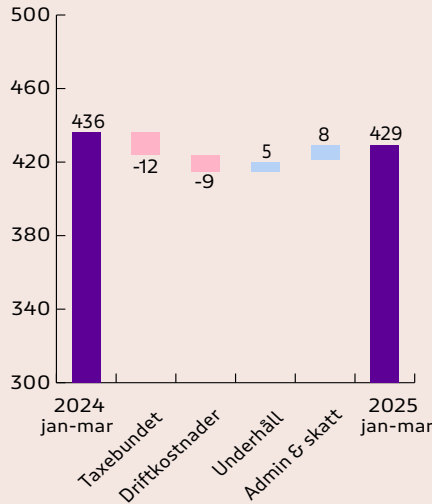
Driftöverskottet ökade med 16 mkr eller 3,4 procent jämfört med föregående år och uppgick till 488 mkr (472). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 32 mkr eller 7,5 procent och uppgick till 454 mkr (422). Frånträdde fastigheter minskade driftöverskottet med 22 mkr jämfört med föregående år.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Hyresintäkter	917	908
Fastighetskostnader	-429	-436
Driftöverskott	488	472
Central administration	-35	-39
Resultat från andelar i joint ventures	11	1
Rörelseresultat	464	434
Finansiella intäkter och kostnader	-171	-177
Resultat efter finansiella poster	293	256
varav förvaltningsresultat	288	259
Värdeförändring fastigheter	-44	-92
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	101	-58
Resultat före skatt	350	106
Skatt	11	-36
Årets resultat	361	70

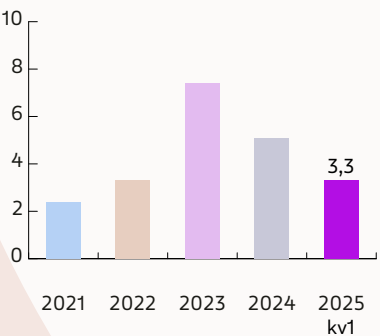
Hyresintäkter (mkr)



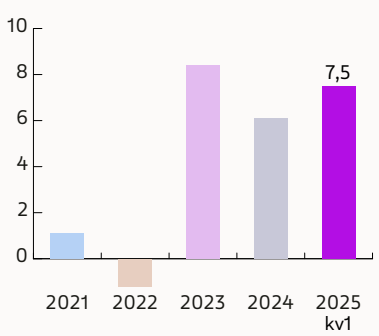
Fastighetskostnader (mkr)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

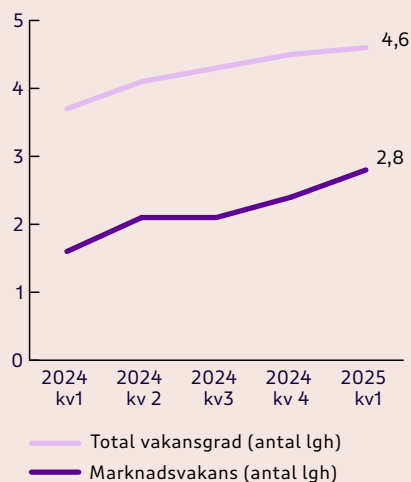


¹Jämförbart bestånd.

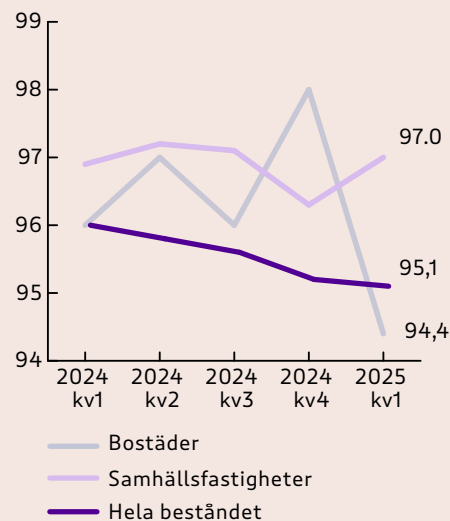
²Förvärv och netto projektfastigheter.

Summa Ökning Minskning

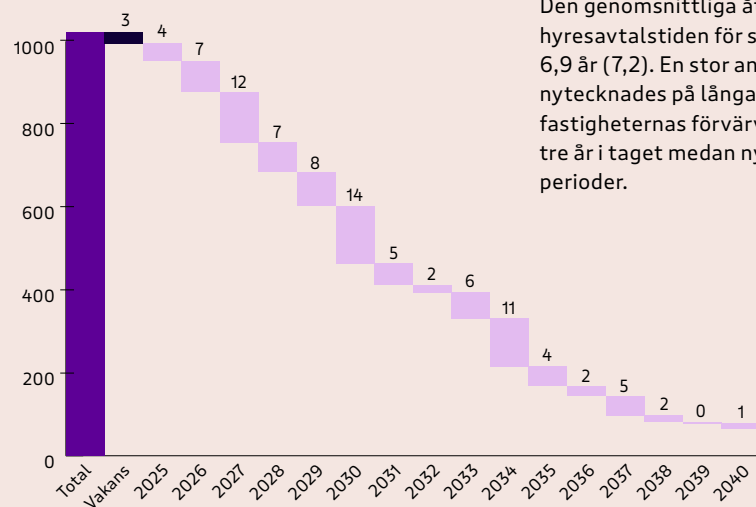
Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Hyresavtalens förfallostruktur, hyresvärde (msek)



Hyresduration samhällsfastigheter

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,9 år (7,2). En stor andel av hyresavtalen nytecknades på långa perioder i samband med fastigheternas förvärv. Avtal förlängs normalt tre år i taget medan nyteckning görs på längre perioder.

Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick till 4,6 procent (3,7). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,8 procent (1,6). Ökningen avser främst marknader som för närvarande har ett överutbud. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter har ökat något och uppgår till 97,0 procent (96,9). För totalt bestånd uppgick uthyrningsgraden till 95,1 procent (96,0). Minskningen avser främst ökad marknadsvakans för bostäder.



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 35 mkr (39). Minskningen är framförallt hänförlig till minskade kostnader för konsulter samt ökad beläggning, och därmed utdebitering av centrala projektledarresurser.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -171 mkr (-177). Minskningen beror huvudsakligen på genomsnittligt lägre Stibor 3m och en lägre lånevolym efter gjorda amorteringar. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 8 mkr (12). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 11 mkr (1). Externa värderingar av fastighetsbeståndet i joint ventures görs i andra och fjärde kvartalet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 288 mkr (259). Ökningen är främst hänförlig till förbättrat driftnetto och resultat från andelar i intressebolag jämfört med föregående år.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -43,8 mkr (-92,2), varav -44,2 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och 0,4 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (-0,1).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,58 procent, en ökning med 0,02 procentenheter i relation till direktavkastningskravet per den 31 december 2024. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 9.

Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar, vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i utländsk valuta. I takt med att derivatens löptid blir kortare och återstående kassaflöden minskar rör sig marknadsvärdet mot noll och kommer vid förfalldatum att

vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 89 mkr (170) efter att marknadsräntor på längre löptider steg under perioden.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -233 mkr (-70) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till orealiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 245 mkr (-158).

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

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 11 mkr (-36) varav aktuell skatt utgjorde -33 mkr (-26) och uppskjuten skatt 44 mkr (-10). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till fastighetsförsäljningar samt orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 361 mkr (70).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 182 mkr (118). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 244 mkr (263). Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 524 (739). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat	7	3	35	31
Värdeförändring fastigheter	-	-	-19	-19
Värdeförändring derivat	-	1	-3	-2
Resultat vid försäljning av andelar	-	-	-3	-3
Skatt	4	-3	5	-2
Totalt	11	1	15	5

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

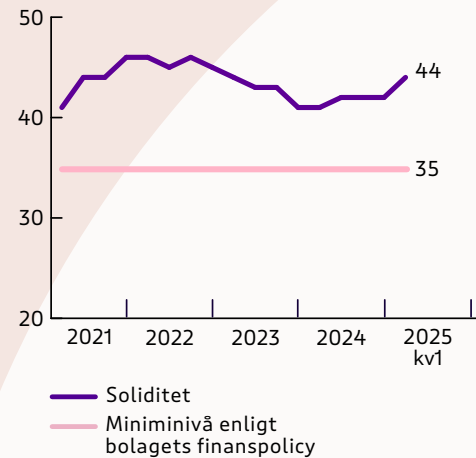


Övergripande finansiella nyckeltal

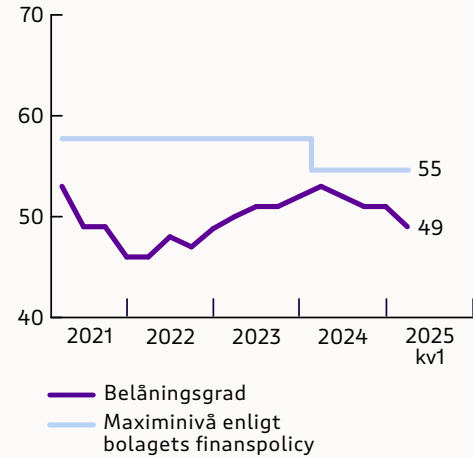
Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Nyckeltalet Räntetäckningsgrad utvecklas positivt som en konsekvens av förbättrad intjäning samtidigt som finansieringskostnaderna sjönk något.

Nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA har forstätt att sjunka till följd av en positiv utveckling av driftöverskottet i kombination med lägre investeringstakt och amortering av lån efter avyttringar.

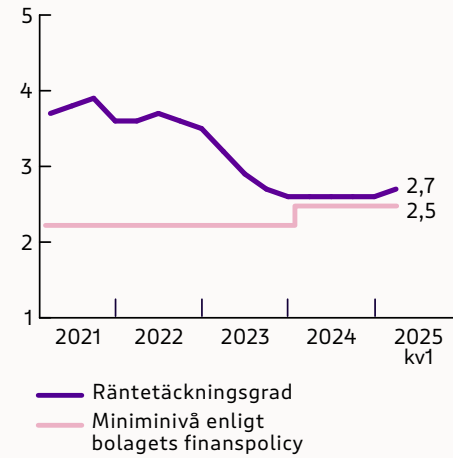
Soliditet (procent)



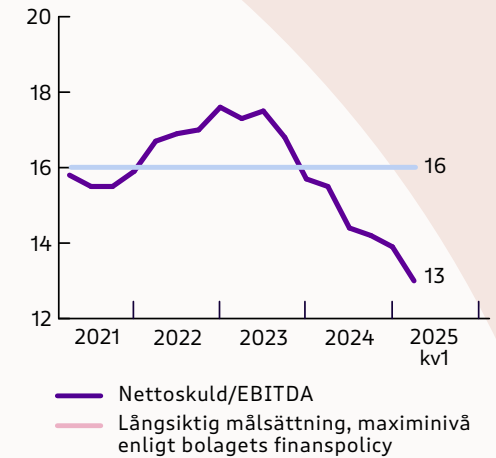
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av det första kvartalet 477 fastigheter (489). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 55 433 mkr (56 575).

Av verkligt värde avsåg 38 662 mkr bostäder, 13 132 mkr vårdboenden, 2 718 mkr skolor och 921 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 446 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Segmentsrapport

	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Hysesintäkter, mkr	652	633	265	276	917	908
Fastighetskostnader, mkr	-334	-335	-95	-101	-429	-436
Driftöverskott, mkr	319	298	170	175	488	472
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-70	-36	26	-45	-44	-81
Totalavkastning, mkr	248	261	196	130	444	391
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 423	39 457	16 010	16 848	55 433	56 305
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,2	4,4	4,2	3,8	3,5
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	4,3	-3,2	5,4	-2,9	4,6	-3,1
Andel verkligt värde fastigheter, procent	71	70	29	30	100	100
Area, tkvm	1 566	1 631	578	616	2 143	2 247
Verkligt värde, kr per kvm	25 182	24 195	27 718	27 358	25 865	25 062
Investeringar, mkr	223	245	21	18	244	263

Rikshems fastighetsbestånd per 31 mars 2025

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
Segment bostäder					
- Bostäder	38 662	70	1 548	24 976	
- Kommersiellt*	725	1	16	44 099	
- Skolor	36	0	1	31 928	
Bostäder	39 423	71	1 566	25 182	2 668
Segment samhällsfastigheter					
- Vårdboenden	13 132	24	459	28 636	
- Skolor	2 683	5	99	26 973	
- Kommersiellt*	195	0	20	9 993	
Samhällsfastigheter	16 010	29	578	27 718	1 078
Totalt	55 433	100	2 143	25 865	3 747

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

Fastighetsvärdering

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

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -44,2 mkr (-81,2), och realiserad värdeförändring uppgick till 0,4 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (-0,1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,02 procentenheter till 4,58 procent i relation till värdet per den 31 december 2024.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 575	56 139	56 139
Orealiserad värdeförändring	-44	-81	416
Investering	244	263	1 078
Förvärv	-	-	5
Försäljning	-1 341	-16	-1 063
Verkligt värde vid utgången av perioden	55 433	56 305	56 575
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	57 703	59 027	58 827

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	31 mar 2025	31 dec 2024	Förändring
Bostäder	4,49	4,47	0,02
Samhällsfastigheter:	4,71	4,69	0,02
Vårdboenden	4,68	4,65	0,03
Skolor	4,88	4,88	0,00
Kommersiellt	6,50	6,49	0,01
Totalt	4,58	4,55	0,02

* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Hyresvärde (kr/kvm)			Direktavkastningskrav (procent)		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	1 078	1 734	3 146	3,18	4,49	6,63
Samhällsfastigheter:		1 904			4,71	
Vårdboenden	971	1 907	3 774	3,62	4,68	6,25
Skolor	1 051	1 893	2 920	4,50	4,88	6,21
Kommersiellt	988	1 593	2 158	5,90	6,50	7,35
Medeltal		1 781			4,58	

Känslighetsanalys

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

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

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav**			Marknadshyra		Kostnader
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 052	2 301	+/-	597	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-685	763	+/-	139	+/-	48
Skolor	-129	144	+/-	29	+/-	11
Totalt	-2 866	3 208	+/-	765	+/-	264

** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under det första kvartalet har tolv fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 1 341 mkr. Den största transaktionen avsåg sju bostadsfastigheter i Helsingborg. Övriga avyttringar omfattade fyra bostadsfastigheter i Sigtuna samt bostadsbygrätter i Stockholm.

Investeringar och projekt

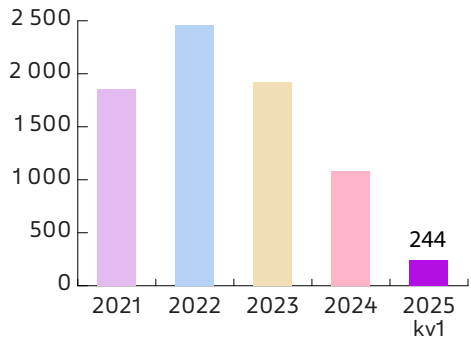
Periodens investeringar uppgick till 244 mkr (263). Av dessa avsåg 158 mkr (109) ombyggnation och renovering, 73 mkr (129) avsåg nyproduktion och 13 mkr (25) avsåg energiprojekt.

Nyproduktion omfattande 462 lägenheter pågår med beräknat färdigställande andra kvartalet 2025 och andra kvartalet 2026.

Större renoveringsprojekt pågår i sju bostadsfastigheter innefattande 1 690 lägenheter där färdigställande sker löpande.

Under perioden har 303 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

Investeringar (mkr)



Rikshems största pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Porsön	Luleå	Porsön	Renovering	Bostäder	426	426	331	3	Kv2 2025
Böhmen	Helsingborg	Söder	Renovering	Bostäder	60	60	71	22	Kv2 2025
Karlhov	Södertälje	Karlhov	Renovering	Bostäder	191	191	144	26	Kv2 2025
Lärjungen	Uppsala	Kvarngärdet	Nyproduktion	Bostäder	0	139	325	16	Kv2 2025
Gränby Energi	Uppsala	Gränby	Energiprojekt	Bostäder	0	0	133	3	Kv3 2025
Trasmattan	Östersund	Torvalla	Renovering	Bostäder	176	176	64	16	Kv4 2025
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	74	Kv1 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	250	92	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	98	Kv2 2026
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	295	Kv2 2026

Finansiering

Mål och strategi

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

Omvärld och marknad

Året har inletts med betydande omvärldsförändringar både inom geo- och handelspolitiken där den nytilträdde amerikanska administrationen lagt om tidigare politiska ställningstaganden i grunden. Effekterna märks redan på de finansiella marknaderna med kraftiga uppgångar för marknadsräntor på längre löptider drivet av en förväntan om ökad finansiering av europeisk försvarsupprustning.

För svensk del utföll KPIF-inflationen högre än förväntat under årets inledning. Detta beror huvudsakligen på ett ovanligt stort bidrag från den så kallade korgeffekten och att vissa livsmedelspriser stigit snabbt. Mot denna bakgrund valde Riksbanken att avvaka med ytterligare räntesänkningar vid det senaste mötet i mars. Riksbanken bedömer att svensk ekonomi befinner sig i en återhämtningsfas men att återhämtningen dröjer något ytterligare. Därför valde Riksbanken att låta styrräntan ligga still på nuvarande nivå 2,25 procent.

Den amerikanska centralbanken FED valde på senaste mötet i slutet av januari att hålla räntan oförändrad inom intervallet 4,25–4,5 procent och framhöll att man inte har bråttom med att sänka räntan ytterligare. Senaste tiden har tecken på avmattning i den amerikanska ekonomin blivit fler samtidigt som inflationen fortsatt är förhöjd och stor osäkerhet råder om effekter av aviserade tullar mot omvärlden. Marknadsprissättningen i anslutning till mötet indikerar åtminstone två sänkningar om 0,25 procent vardera för resterande delen av året.

ECB sänkte styrräntan i mars med 25 räntepunkter till 2,5 procent och kommunikerade att osäkerheten om den framtida utvecklingen är stor. Marknadsprissättningen i anslutning till mötet indikerar en till två ytterligare sänkningar innevarande år ner mot 2 procent. Trots ökade realinkomster är hushållen i euroområdet fortsatt försiktiga med att konsumera. Industriproduktionen har fortsatt att minska och särskilt för vissa exportberoende ekonomier som Tyskland.

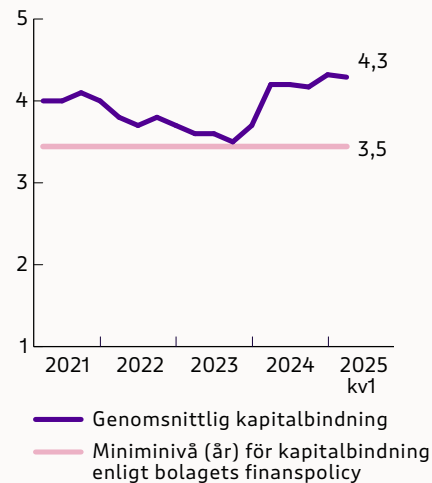
Räntebärande skulder

Rikshem har det första kvartalet återbetalat obligationer vid förfall till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 364 mkr varav gröna obligationer avsåg 864 mkr. Amortering har även gjorts av företagscertifikat om 492 mkr och av säkerställt banklån om 30 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter var oförändrad om 4,3 år (4,3). De räntebärande skulderna uppgick till 26 981 mkr (29 111) varav kortfristig del utgör cirka 19 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för CSA har minskat med 1 425 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 var vid periodens utgång oförändrad om 2,7 procent (2,7). Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

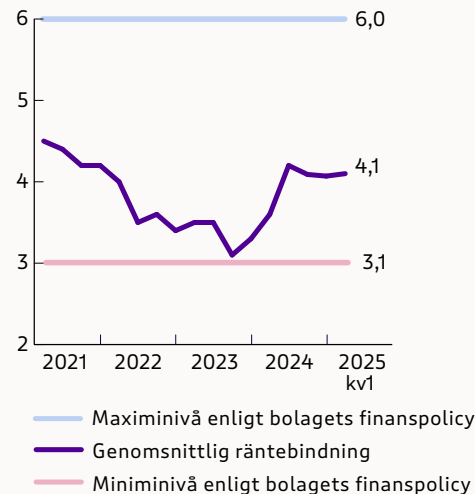
Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 524 mkr (1 563). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 865 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backup-faciliteter från ägarna om 10 mdkr (med lika andel vardera) och från svenska banker om sammanlagt 3 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *



Genomsnittlig räntebindning (år)



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

Förfallostruktur räntebärande skulder

Löptid	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
	Belopp (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
<1 år	5 398	5,9*	20	5 070	19
1-2 år	3 450	1,1	13	4 239	15
2-3 år	2 000	1,0	7	3 122	11
3-4 år	3 750	1,4	14	3 998	15
4-5 år	3 900	1,5	14	2 424	9
5-6 år	1 900	1,7	7	2 013	7
6-7 år	1 400	2,1	5	1 230	4
7-8 år	3 100	2,7	11	1 994	7
8-9 år	1 500	2,5	5	1 669	6
> 9 år	1 000	2,7	4	1 639	6
Summa	27 398	2,6	100	27 398	100
Löftesprovisioner RCF:er		0,1			
Snittränta:		2,7			

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

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, (procent)
Företagscertifikat SEK	854	3
Banklån mot säkerhet SEK	5 350	20
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	12 045	45
Obligationer NOK	5 510	20
Obligationer EUR	1 343	5
Obligationer AUD	499	2
Obligationer JPY	235	1
Totalt	26 981	100

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 981 Mkr. Skillnaden mot belopp i ovanstående tabell utgörs av förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

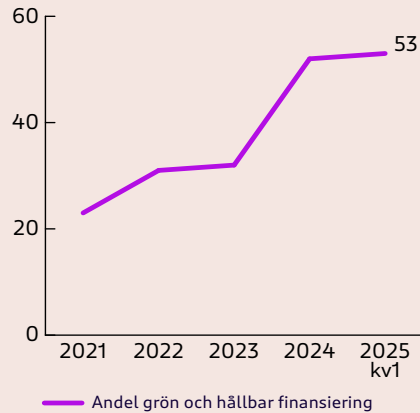
Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 21 500 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen var oförändrad under kvartalet som en konsekvens av amortering av skulder och uppgick till 4,1 år (4,1). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 82 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 -260 mkr (-116).

Grön och hållbar finansiering

Rikshem har sedan många år ett ramverk för emissioner av gröna obligationer. Ramverket är baserat på "Green Bond Principles", och har liksom Rikshems tidigare gröna ramverk granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Reserach). Cicero har givit ramverket klassificeringen "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" för styrningen. 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 granskats av det oberoende institutet

Andel grön och hållbar finansiering (procent)



Sustainalytics. Under ramverket har Rikshem emitterat 1 000 mkr nominellt i så kallade hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett antal banklån kopplats till Rikshems hållbarhetsKPIer vilket möjliggör lägre eller högre lånemarginal om målen uppnås eller inte. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av den senaste investerarrapporten på rikshem.se.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i november 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter	917	908	3 642	3 633
Driftkostnader	-277	-297	-900	-920
Reparationer och underhåll	-71	-66	-330	-325
Fastighetsadministration	-70	-62	-258	-250
Fastighetsskatt	-12	-11	-46	-45
Summa fastighetskostnader	-429	-436	-1 533	-1 540
Driftöverskott	488	472	2 109	2 093
Central administration	-35	-39	-152	-156
Resultat från andelar i joint ventures	11	1	15	5
Rörelseresultat	464	434	1 972	1 942
Finansiella intäkter	15	14	65	64
Finansiella kostnader	-186	-191	-753	-758
Resultat efter finansiella poster	293	256	1 285	1 248
varav förvaltningsresultat	288	259	1 303	1 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-44	-92	453	405
Värdeförändring räntederivat	89	170	-242	-161
Värdeförändring valutaderivat	-233	-70	-598	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	245	-158	641	238
Resultat före skatt	350	106	1 539	1 295
Skatt	11	-36	-247	-294
Periodens/årets resultat	361	70	1 292	1 001
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	361	70	1 292	1 001

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	16	21	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	16	21	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	55 433	56 305	56 575
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	161	199	170
Inventarier	4	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	55 598	56 509	56 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1 632	1 625	1 620
Övrigt finansiellt innehav	0	-	-
Derivatinstrument	811	1 191	840
Långfristiga fordringar	84	198	81
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 527	3 014	2 541
Summa anläggningstillgångar	58 141	59 544	59 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	37	33	41
Derivatinstrument	-	289	-
Övriga fordringar	1 163	831	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61	60	26
Summa kortfristiga fordringar	1 261	1 213	912
Likvida medel	524	739	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 786	1 952	2 474
SUMMA TILLGÅNGAR	59 927	61 496	61 782

Belopp i mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	21 553	21 261	21 192
Summa eget kapital	26 526	25 234	26 165
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 311	4 242	4 356
Räntebärande skulder	21 766	22 149	23 439
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 071	900	956
Leasingskuld	136	170	143
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa långfristiga skulder	27 430	27 608	29 040
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 070	7 661	5 526
Leverantörsskulder	136	137	144
Skatteskulder	27	40	68
Leasingskuld	21	23	24
Derivatinstrument	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	95	56	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621	737	700
Summa kortfristiga skulder	5 970	8 654	6 576
Summa skulder	33 400	36 262	35 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 927	61 496	61 782



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	293	256	1 285	1 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	0	-7	2
Återläggning räntenetto	171	177	688	694
Betald ränta	-210	-189	-782	-761
Erhållen ränta	11	11	54	54
Betald skatt	-74	-137	-191	-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182	118	1 047	983
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	21	80	70	129
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-117	-139	-54	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86	59	1 063	1 036
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-244	-263	-1 059	-1 078
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-5	-5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1 341	16	2 388	1 063
Investering i övriga anläggningstillgångar	-	-1	0	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-73	-73
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 097	-248	1 251	-94
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	780	3 394	8 872	11 486
Amortering av lån	-2 667	-3 019	-11 203	-11 555
Förändring av säkerheter	-334	-210	-200	-76
Lösen av finansiella instrument	-	0	0	0
Amortering av leasingsskuld	-1	-3	2	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 222	162	-2 529	-145
Periodens/årets kassaflöde	-1 039	-27	-215	797
Likvida medel vid periodens/årets början	1 563	766	739	766
Likvida medel vid periodens/årets slut	524	739	524	1 563

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	4 874	20 190	25 164
Periodens resultat, jan-mar			70	70
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
Utgående eget kapital 2024-03-31	100	4 874	20 261	25 234
Periodens resultat, apr-dec			931	931
Övrigt totalresultat, apr-dec			0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	4 874	21 192	26 165
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	4 874	21 192	26 165
Periodens resultat, jan-mar			361	361
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
Utgående eget kapital 2025-03-31	100	4 874	21 553	26 526

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
Intäkter	90	83	335	328
Övriga externa kostnader	-39	-41	-175	-177
Personalkostnader	-80	-75	-290	-285
Avskrivningar	-2	-1	-7	-6
Rörelseresultat	-30	-33	-137	-140
Resultat från andelar i koncernföretag	20	13	75	68
Finansiella intäkter	301	304	1 217	1 220
Finansiella kostnader	-184	-162	-680	-658
Värdeförändring räntederivat	89	170	-242	-161
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-233	-70	-598	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	245	-158	641	238
Resultat efter finansiella poster	207	63	277	133
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-	-	-17	-17
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	7	-56	222	159
Skatt	-54	-14	-136	-96
Periodens/årets resultat	160	-7	346	179

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. I koncernens skatterättsliga kommission och mervärdesskattegrupp ingår merparten av koncernens bolag. Moderbolaget ingår som kommittent i den skatterättsliga kommissionen respektive som grupphuvudman i mervärdesskattegruppen.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	160	-7	346	179
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	160	-7	346	179

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	16	21	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	16	21	17
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	4	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 882	2 875	2 882
Fordringar hos koncernföretag	31 177	32 048	31 665
Derivatinstrument	811	1 191	840
Långfristiga fordringar	-	17	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	34 870	36 131	35 387
Summa anläggningstillgångar	34 890	36 157	35 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	-	289	-
Övriga fordringar	1 046	758	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13	11
Summa kortfristiga fordringar	1 063	1 060	707
Likvida medel	524	739	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 587	1 799	2 270
SUMMA TILLGÅNGAR	36 477	37 956	37 679

Belopp i mkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 dec
SUMMA TILLGÅNGAR			37 679
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	243	243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	7 956	7 777	7 777
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	160	-7	179
	8 957	8 611	8 797
Summa eget kapital	9 199	8 853	9 040
Skulder			
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	253	291	232
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa avsättningar	254	292	233
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 043	17 917	18 686
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 071	900	956
Summa långfristiga skulder	18 259	18 962	19 788
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 070	6 902	5 526
Leverantörsskulder	5	14	7
Skulder till koncernföretag	3 534	2 753	2 838
Skatteskuld	-14	4	64
Derivatinstrument	-	-	-
Övriga skulder	20	12	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149	163	172
Summa kortfristiga skulder	8 764	9 848	8 619
Summa skulder	27 277	29 102	28 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 477	37 956	37 679

Styrelse

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

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 327 (325), 167 män och 160 kvinnor.

Risker

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

Redovisningsprinciper

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

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

Nya standarder och tolkningar

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

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

Närståendetransaktioner

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

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 5 maj 2025

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Annika Eastwood
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

**Denna rapport
har ej granskats
av bolagets
revisor.**

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2025 kv 1	2024 kv 4	2024 kv 3	2024 kv 2	2024 kv 1	2023 kv 4
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	917	913	897	915	908	868
Fastighetskostnader	-429	-411	-323	-370	-436	-403
Driftöverskott	488	502	574	545	472	465
Central administration	-35	-48	-31	-38	-39	-58
Resultat från andelar i joint ventures	11	14	1	-11	1	-181
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-171	-173	-177	-167	-177	-163
Resultat efter finansiella poster	293	295	367	329	256	63
varav förvaltningsresultat	288	289	378	348	259	246
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-44	169	152	176	-92	-1 509
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	101	289	-348	-241	-58	-498
Resultat före skatt	350	754	171	264	106	-1944
Skatt och övrigt totalresultat	11	-174	-41	-43	-36	327
Kvartalets totalresultat	361	580	130	221	70	-1 617
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	55 433	56 575	56 065	55 754	56 305	56 139
Andelar i joint ventures	1 632	1 620	1 606	1 605	1 625	1 624
Övriga tillgångar	2 338	2 024	2 022	2 140	2 827	2 432
Likvida medel	524	1 563	1 136	1 225	739	766
Summa tillgångar	59 927	61 782	60 829	60 725	61 496	60 961
Eget kapital	26 526	26 165	25 585	25 456	25 234	25 164
Uppskjuten skatt	4 311	4 356	4 165	4 167	4 242	4 232
Räntebärande skulder	26 981	29 111	28 762	28 926	29 955	29 422
Övriga skulder	2 108	2 150	2 317	2 176	2 064	2 143
Summa eget kapital och skulder	59 927	61 782	60 829	60 725	61 496	60 961
NYCKELTAL						
Belåningsgrad, procent	49	51	51	52	53	52
Soliditet, procent	44	42	42	42	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	5,0	3,9	-4,6	-7,4	-11,2	-14,5
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4
Överskottsgrad, procent	53	55	64	60	52	54

Nyckeltal

Belopp i mkr	2025 kv1	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	917	3 633	3 473	3 169	3 062
Driftöverskott	488	2 093	1 960	1 760	1 768
Resultat efter finansiella poster	293	1 248	858	1 068	1 526
varav förvaltningsresultat	288	1 274	1 189	1 198	1 230
Värdeförändring fastigheter	-44	405	-4 776	-1 935	5 509
Periodens/årets resultat	361	1 001	-3 921	228	5 931
Balansräkning					
Eget kapital	26 526	26 165	25 164	29 085	28 855
Extern skuld	26 981	29 111	29 422	29 021	26 922
Verkligt värde fastigheter	55 433	56 575	56 139	59 423	58 780
Balansomslutning	59 927	61 782	60 961	64 922	62 411
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	44	42	41	45	46
Belåningsgrad, procent	49	51	52	49	46
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,7	2,6	2,6	3,5	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	13,9	15,7	17,6	15,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	10	10	8	6
Snittränta, procent	2,7	2,7	2,6	2,0	1,5
Räntebindning, år	4,1	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)	5,0	3,9	-14,5	0,8	22,9
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,4	3,0	3,2
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	4,6	4,5	-4,7	-0,3	13,9
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,5	4,4	-4,9	-0,4	13,9

Belopp i mkr	2025 kv1	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	477	489	512	519	514
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 143	2 217	2 245	2 240	2 216
Antal lägenheter	28 967	29 907	29 650	29 230	28 514
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,6	4,5	2,9	3,1	5,1
Marknadsvakans bostäder, procent	2,8	2,4	1,0	0,8	1,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,9	6,7	7,3	7,6	8,3
Verkligt värde, kr/kvm	25 865	25 514	25 008	26 525	26 522
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	3,3	5,1	7,4	3,3	2,4
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	7,5	6,1	8,4	-1,2	1,1
Överskottsgrad, procent	53	58	56	56	58
Medarbetare					
Antal anställda	327	325	308	316	286

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

Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkr	apr 2024-mar 2025	2024 jan-dec	apr 223-mar 2024	2023 jan-dec
Driftöverskott				
Hyesintäkter	3 642	3 633	3 540	3 473
Fastighetskostnader	-1 533	-1 540	-1 528	-1 513
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Överskottsgrad				
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Hyesintäkter	3 642	3 633	3 540	3 473
Överskottsgrad, procent	58	58	57	56
Direktavkastning				
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Ingående fastighetsvärde	56 305	56 139	58 918	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 433	56 575	56 305	56 139
Genomsnittligt fastighetsvärde	55 869	56 357	57 612	57 781
Direktavkastning, procent	3,8	3,7	3,5	3,4
Totalavkastning exkl JV				
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter	453	416	-3 854	-4 776
Summa	2 562	2 509	-1 842	-2 816
Ingående fastighetsvärde	56 305	56 139	58 918	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 433	56 575	56 305	56 139
Avgår orealiserade värdeförändringar	-453	-416	3 854	4 776
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 643	56 149	59 539	60 169
Totalavkastning exkl JV, procent	4,6	4,5	-3,1	-4,7
Avkastning på eget kapital				
Periodens/årets resultat	1 292	1 001	-2 999	-3 921
Genomsnittligt eget kapital	25 880	25 665	26 734	27 125
Avkastning på eget kapital, procent	5,0	3,9	11,2	-14,5

Belopp i mkr	apr 2024-mar 2025	2024 jan-dec	apr 223-mar 2024	2023 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Central administration	-152	-156	-174	-172
Finansiella intäkter	65	64	46	35
Summa	2 022	2 001	1 884	1 823
Externa räntor	-752	-759	-738	-693
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6	2,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	26 981	29 111	29 955	29 422
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 433	56 575	56 305	56 139
Belåningsgrad, procent	49	51	53	52
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 350	5 380	5 609	5 609
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 433	56 575	56 305	56 139
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10	10	10
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	26 981	29 111	29 955	29 422
Likvida medel	-524	-1 563	-739	-766
Säkerheter avseende CSA avtal	-865	-532	-666	-456
Nettoskuld	25 592	27 016	28 550	28 200
Driftöverskott	2 109	2 093	2 012	1 960
Central administration	-152	-156	-174	-172
Avskrivningar	7	6	4	3
EBITDA	1 964	1 943	1 842	1 791
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	13,9	15,5	15,7

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

Definitioner

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

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

Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari-september 2025	5 november 2025

Rikshem

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

Kontakt

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