

# 2026 : Rikshems delårsrapport

## 26 : januari-mars

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 924 mkr (917), en ökning med 6 mkr eller 0,7 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 17 mkr eller 2,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 504 mkr (488), en ökning med 3,3 procent. För jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 mkr eller 0,4 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade till 285 mkr (288), vilket främst förklaras av att nettot av finansiella poster har försämrats.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 118,8 mkr (-43,8), varav 119,4 mkr avsåg orealiserad värdeförändring motsvarande 0,2 procent (-0,1). Realiserad värdeförändring uppgick till -0,6 mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 472 mkr (350). Resultat efter skatt uppgick till 366 mkr (361).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 269 mkr (244).

### Händelser under första kvartalet

- Under perioden avyttrades en utvecklingsfastighet i Sundbyberg.
- Avtal tecknades om avyttring av åtta bostadsfastigheter i Helsingborg med frånträde i april 2026.
- I Mölndal förvärvades en samhällsfastighet under uppförande, som beräknas stå klar under 2028.



Rikshem i sammandrag	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	924	917	3 654	3 647
Driftöverskott, mkr	504	488	2 116	2 100
Förvaltningsresultat, mkr	285	288	1 270	1 273
Periodens/årets resultat, mkr	366	361	808	803
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 167	55 433	56 167	55 875
Uthyrningsbar area, tkvm	2 114	2 143	2 114	2 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94,7	95,1	94,7	94,8
Belåningsgrad, procent	47	49	47	47
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	27 335	26 526	27 335	26 969
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	4,5	3,7	3,3
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,0	5,0	3,0	3,0

# Vd-ord

Rikshem har haft ett aktivt första kvartal runt om på våra orter. Vi fortsätter arbeta för att utveckla Rikshem och skapar tillsammans förutsättningar för att leverera på våra mål och kundlöften. Samtidigt präglas omvärlden av oförutsägbarhet och osäkerhet, där mycket är relaterat till utvecklingen i mellanöstern samtidigt som kriget i Ukraina fortgår. Det påverkar det ekonomiska läget med bland annat ökande inflationstryck inom vissa områden, stigande räntor, högre finansieringskostnader och minskande investeringsvilja. Med relativt lång ränte- och kapitalbindning har Rikshem god förutsägbarhet i våra finansieringskostnader. Vi får dock konstatera att den konjunkturförbättring som var på gång har kommit av sig.

## Stark finansiell ställning

Vår förvaltningsverksamhet utvecklas väl. Driftöverskottet ökade totalt sett med 3,3 procent jämfört med det första kvartalet 2025 medan förvaltningsresultatet föll något, bland annat till följd av att nettot av finansiella poster har försämrats. Vi har en stark finansiell ställning och bibehåller våra nyckeltal på en väl avvägd nivå.

## Intentionsavtal med Uppsala kommun

I januari tecknade vi ett intentionsavtal med Uppsala kommun för fortsatt utveckling av Gränby i Uppsala, där vi idag har drygt 1 750 bostäder. Genom den fortsatta utvecklingen tillkommer ytterligare bostäder, samhällsfastigheter och centrumfunktioner. Målbilden är att byggrätter motsvarande cirka 50 000 kvm BTA ska skapas. Vi är glada att få möjlighet att fortsätta utveckla Gränby. De senaste åren har vi arbetat aktivt med att utveckla området och det är glädjande att vi på sikt kommer kunna ge fler möjlighet att bo här. I Gränby fortsätter också vår sociala satsning GUPP. Här får unga som inte brukar delta

i föreningslivet möjlighet att prova på olika idrotter på eftermiddagar och lov.

## Efterfrågad ny- och ombyggnation

Uthyrningen av vår stora nyproduktion i Lund går bra och den tredje och sista etappen i första kvarteret har nu släppts för intresseanmälningar. I ett av husen har vi också öppnat ett områdeskontor för att vara nära våra kunder. I Halmstad har vi invigt en ombyggd vårdcentral som vi tillsammans med Region Halland har byggt om och anpassat för att lokalerna ska fungera bättre för vårdverksamheten, parallellt med att verksamheten har fortsatt bedrivas i lokalerna. I fastigheten har även en ny tandläkarmottagning invigts.

**"Vi är glada att få möjlighet att fortsätta utveckla Gränby. De senaste åren har vi arbetat aktivt med att utveckla området och det är glädjande att vi på sikt kommer kunna ge fler möjlighet att bo här."**

## Förvärv i Mölndal

Under perioden har vi också tecknat avtal om flera transaktioner. Vi tittar ständigt på möjliga affärer och får många förfrågningar kring om vi vill förvärva fler fastigheter. Det senaste förvärvet avsåg en större samhällsfastighet som ska uppföras i Mölndal. Ett hyresavtal är tecknat på 15 år och vi tillträder fastigheten när byggnaden är färdigställd. Vi har också avtalat om att avyttrat åtta bostadsfastigheter i Helsingborg där vi har ett stort bostadsbestånd. Transaktionerna går väl i linje med

vår ambition att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet som idag motsvarar cirka 30 procent av vårt marknadsvärde.

## Vinst för kundarbetet

Vi fortsätter utveckla vårt kund- och uthyrningsarbete och har nyligen öppnat en bobutik i Hageby i Norrköping. I Hageby har vi ett stort bostadsbestånd och där kan numera såväl bostadssökande som befintliga hyresgäster möta oss mitt i områdets galleria. I bobutiken kan man göra allt från att se lediga lägenheter till att ställa frågor om en pågående felanmälan. Vi ser detta som en möjlighet att vara synliga och tillgängliga för våra kunder på ett helt nytt sätt. Året inleddes också med att vi återigen belönades med pris för största lyft i kundnöjdhet för våra hyresbostäder. Det här var fjärde året i rad vi var nominerade vilket är mycket glädjande och en signal om medarbetarnas ambition att kontinuerligt utveckla vårt kundarbete.

## Anette Frumerie, verkställande direktör



# Det här är Rikshem

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

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter runt om i Sverige, från Luleå i norr till Malmö i söder. Över hälften av beståndet finns i de största orterna Uppsala och Storstockholm samt i Helsingborg.

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

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

## Pågående hållbarhetsprojekt

Rikshem deltar sedan starten 2025 i Nästa generation Sveriges satsning på SAO-jobb. (Studiemotiverande arbetslivsorientering).

Inom ramen för skolundervisningen får grundskoleelever i utanförskapsområden möjlighet till extrajobb under ett år. Målet är att de ska få kunskap om arbetslivet, erfarenhet och bryta hinder som kan riskera att leda till utanförskap.

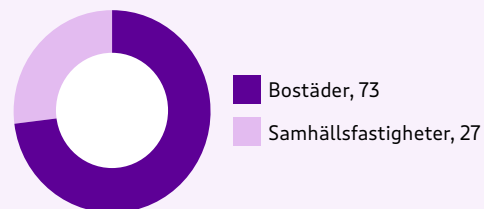
På Rikshem ser vi det som en viktig insats och en del i vårt sociala hållbarhetsarbete. Vår första SAO-jobbare har just avslutat sin anställning och två nya har anställts på två orter. De elever som anställs går i en skola som ligger i något av Rikshems bostadsområden.

## Fördelning av fastigheternas värde

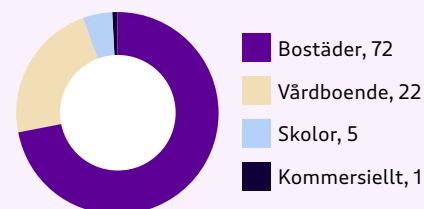
Fastigheternas verkliga värde uppgår till 58 528 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 27 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

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

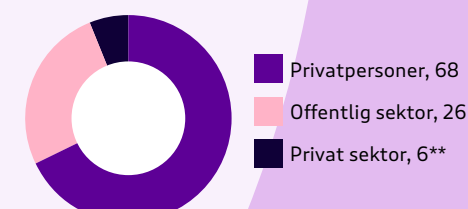
## Fördelning av fastighetsvärde per segment (procent)\*



## Fördelning av fastighetsvärde per fastighetstyp (procent)\*



## Fördelning av hyresintäkter (procent)



\*Läs mer om fördelning av fastighetsbestånd på sidan 8.

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

# Intäkter, kostnader & resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för totalt bestånd ökade med 6 mkr eller 0,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 924 mkr (917). Förvärvade fastigheter ökade hyresintäkterna med 19 mkr och avyttrade fastigheter minskade intäkterna med 29 mkr. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 17 mkr eller 2,1 procent vilket främst förklaras av årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, samt färdigställda projekt. Kostnaderna för marknadsvakanser ökade med 5,7 mkr och periodens ekonomiska vakansgrad uppgick till 5,2 procent (4,7) för totalt bestånd.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för totalt bestånd minskade med 9 mkr eller 2,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 419 mkr (429). Avyttrade fastigheter minskade fastighetskostnaderna med 27 mkr. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 18 mkr eller 5,1 procent. Ökningen förklaras främst av högre taxebundna kostnader, till följd av en kallare inledning av året, samt högre kostnader för snöröjning.

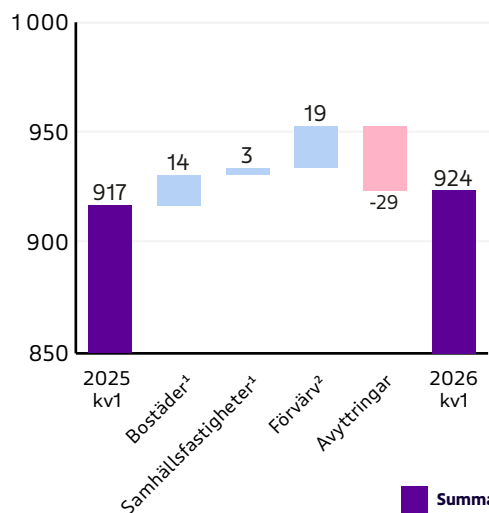
## Driftöverskott

Driftöverskottet ökade med 16 mkr eller 3,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 504 mkr (488). För jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 mkr eller 0,4 procent. Frånträdde fastigheter minskade driftöverskottet med 2 mkr.

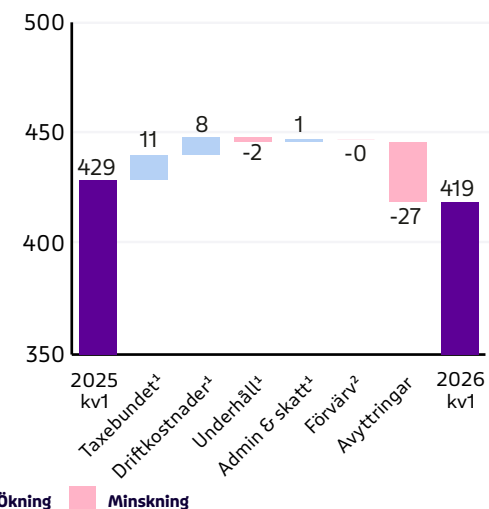
## Resultaträkning i sammandrag, mkr

	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hyresintäkter	924	917
Fastighetskostnader	-419	-429
<b>Driftöverskott</b>	<b>504</b>	<b>488</b>
Central administration	-37	-35
Resultat från andelar i joint ventures	6	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>473</b>	<b>464</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-188	-171
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>286</b>	<b>293</b>
varav förvaltningsresultat	285	288
Värdeförändring fastigheter	119	-44
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	68	101
<b>Resultat före skatt</b>	<b>472</b>	<b>350</b>
Skatt	-106	11
<b>Årets resultat</b>	<b>366</b>	<b>361</b>

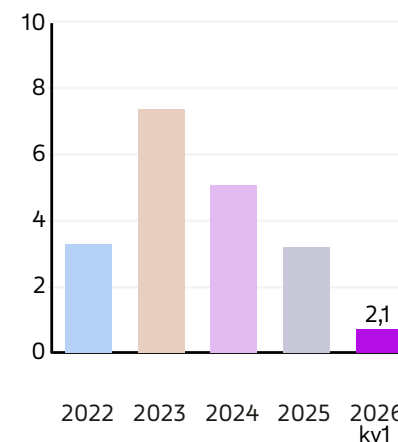
## Hyresintäkter (mkr)



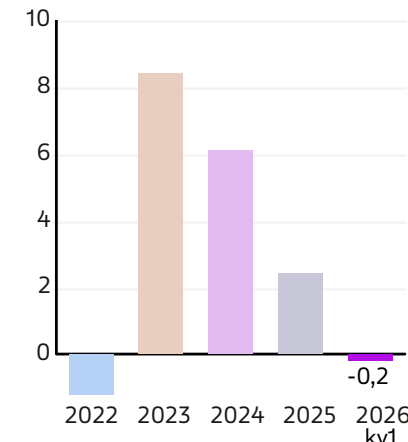
## Fastighetskostnader (mkr)



## Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



## Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



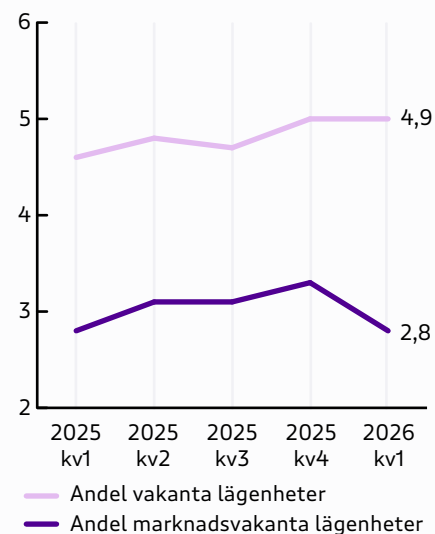
<sup>1</sup>Jämförbart bestånd.

<sup>2</sup>Förvärv och netto projektfastigheter.

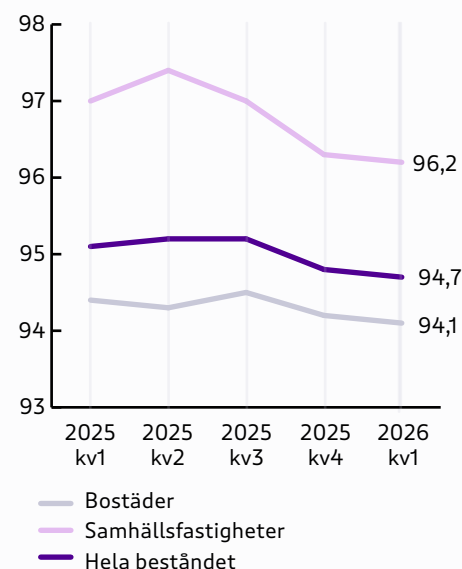
### Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick vid periodens utgång till 4,9 procent (4,6). De flesta vakanserna återfinns i Västerås och Norrköping, som har ett överutbud av bostäder. Exkluderat dessa orter uppgår vakansgraden till 1,9 procent (2,6). Justerat för lägenheter som tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,8 procent (2,8). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 96,2 procent (97,0). För totalt bestånd uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,7 procent (95,1).

### Vakansgrad bostäder (procent)



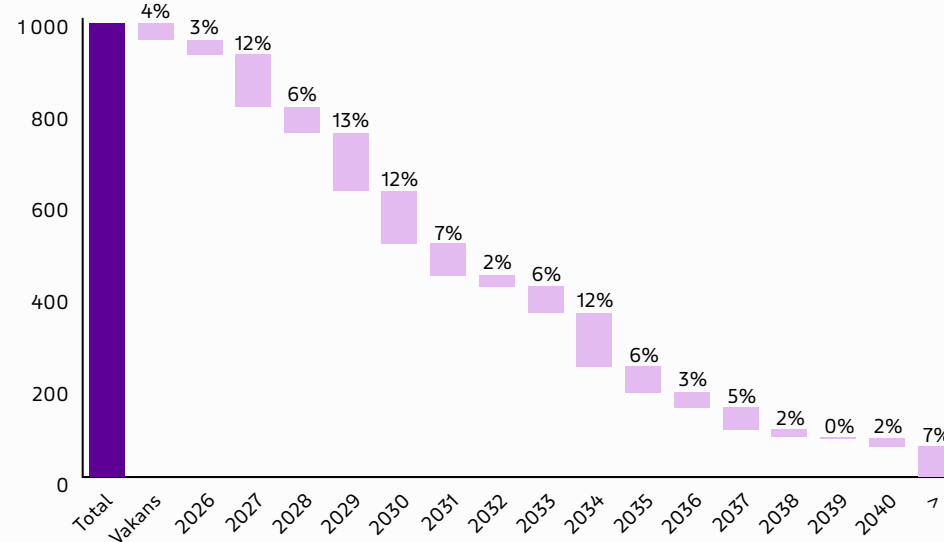
### Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



### Hyresduration samhällsfastigheter

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

### Förfallostruktur av hyresavtal för samhällsfastigheter, hyresvärde (msek)



### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 37 mkr (35), en ökning om 2 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick till -188 mkr (-171). Finansiella intäkter minskade till följd av lägre marknadsränta.

Finansiella kostnader ökade efter att räntebindning till låg fast ränta förfallit och att marginalen i genomsnitt varit något högre på upptagna lån. Aktiverad ränta uppgick till 6 mkr (8) där minskningen främst är hänförlig till en lägre projektvolym. Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

### Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 6 mkr (11).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 285 mkr (288). Driftöverskottet har förbättrats medan kostnader för central administration har ökat något och nettot av finansiella intäkter och kostnader försämrats. Förvaltningsresultat från andelar i intressebolag har försämrats med 2 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 118,8 mkr (-43,8), varav 119,4 mkr avsåg realiserad värdeförändring och -0,6 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring uppgick till 0,2 procent (-0,1). Förändring i värden och avkastningskrav är främst hänförlig till högre bedömd uppräkningspresumtionshyror utifrån ny lagstiftning.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,61\* procent, en ökning med 0,05 procentenheter i relation till värdet per den 31 december 2025. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sidan 9.

### Derivatinstrument och lån i utländsk valuta

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

Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 178 mkr (89) efter att marknadsräntor på längre löptider stigit.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till 361 mkr (-233) vilken orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till realiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till -471 mkr (245). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultat effekter.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -106 mkr (11) varav aktuell skatt utgjorde -10 mkr (-33) och uppskjuten skatt -96 mkr (44). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt fastighetsförsäljningar.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 366 mkr (361).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 274 mkr (182). Investeringar i befintliga fastigheter var 269 mkr (244). Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 357 (524). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

\* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

### Resultat från andelar joint ventures

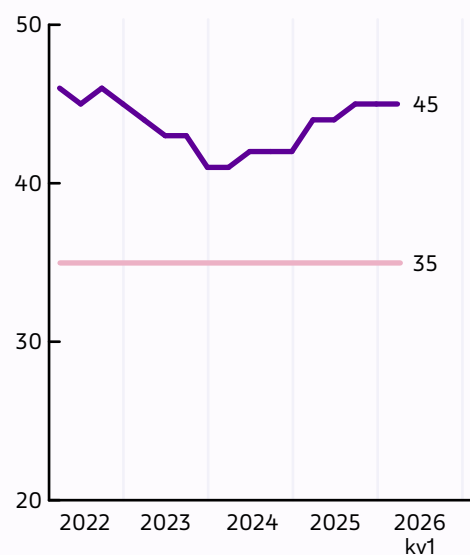
Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat	5	7	42	44
Värdeförändring fastigheter	-	-	1	1
Finansiella poster och övrigt	2	-	2	0
Skatter	-2	4	1	7
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>47</b>	<b>52</b>

# Övergripande finansiella nyckeltal

På årsstämman i mars beslöts att anta ägar-direktivet efter årlig översyn. Utöver tidigare mål om minst 5 procent real årlig totalavkastning ska bolaget även leverera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 4 procent. Bolagets nyckeltal Nettoskuld/EBITDA bör framgent långsiktigt understiga 14 ggr (16) och räntetäckningsgraden ska fortsättningsvis minimum vara 2,2 ggr (2,5). Tidigare angivna mål inom parentes.

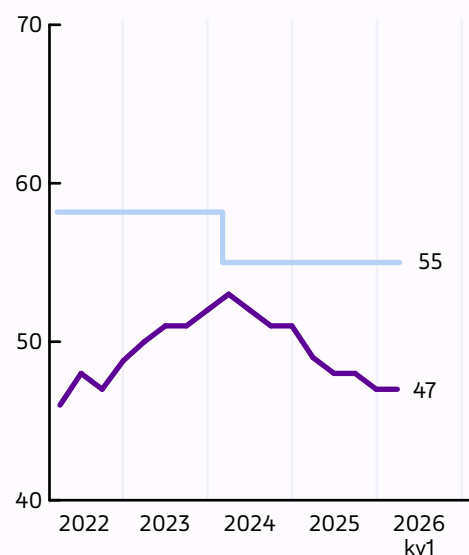
Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Belåningsgraden har det senaste året sjunkit efter amortering av skuld. Räntetäckningsgraden har stabiliserats. Nettoskuld/EBITDA ökade något under kvartalet främst drivet av valuta-omräkningseffekt för lån upptagna i utländsk valuta.

## Soliditet (procent)



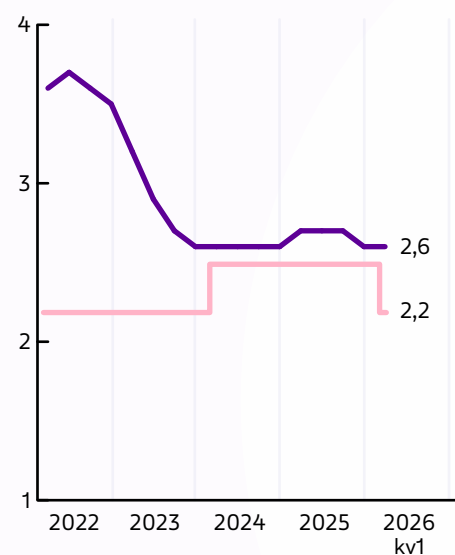
— Soliditet  
— Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

## Belåningsgrad (procent)



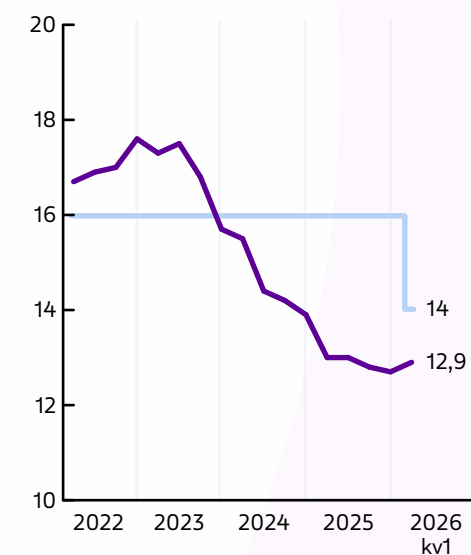
— Belåningsgrad  
— Maximinivå enligt bolagets finanspolicy

## Räntetäckningsgrad (ggr)



— Räntetäckningsgrad  
— Miniminivå enligt bolagets finanspolicy

## Nettoskuld/EBITDA (ggr)



— Nettoskuld/EBITDA  
— Långsiktig maximinivå enligt bolagets finanspolicy

För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

# Segmentrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av första kvartalet 463 fastigheter (464). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 167 mkr (55 875).

Av verkligt värde avsåg 40 465 mkr bostäder, 12 620 mkr vårdboenden, 2 639 mkr skolor och 444 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 272 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Segmentrapport	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hysesintäkter, mkr	670	652	254	265	924	917
Fastighetskostnader, mkr	-329	-334	-90	-95	-419	-429
Driftöverskott, mkr	341	319	163	170	504	488
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	138	-70	-19	26	119	-44
Totalavkastning, mkr	479	248	144	196	624	444
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 751	39 423	15 416	16 010	56 167	55 433
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,5	4,4	4,4	3,8	3,8
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,8	4,3	3,5	5,4	3,7	4,6
Andel verkligt värde fastigheter, procent	73	71	27	29	100	100
Area, tkvm	1 573	1 566	541	578	2 114	2 143
Verkligt värde, kr per kvm	25 908	25 182	28 499	27 718	26 571	25 865
Investeringar, mkr	190	223	78	21	269	244

## Rikshems fastighetsbestånd per 31 mars 2026

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
<b>Segment bostäder</b>					
- Bostäder	40 465	72	1 555	26 017	
- Kommersiellt*	251	0	16	15 226	
- Skolor	35	0	1	31 749	
<b>Bostäder</b>	<b>40 751</b>	<b>73</b>	<b>1 573</b>	<b>25 908</b>	<b>2 805</b>
<b>Segment samhällsfastigheter</b>					
- Vårdboenden	12 620	22	422	29 904	
- Skolor	2 603	5	99	26 174	
- Kommersiellt*	193	0	19	9 921	
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>15 416</b>	<b>27</b>	<b>541</b>	<b>28 499</b>	<b>1 023</b>
<b>Totalt</b>	<b>56 167</b>	<b>100</b>	<b>2 114</b>	<b>26 571</b>	<b>3 827</b>

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

# Fastighetsvärdering

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 119,4 mkr (-44,2), och realiserad värdeförändring uppgick till -0,6 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,2 procent (-0,1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,05 procentenheter till 4,64\* procent i relation till värdet per den 31 december 2025.

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

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av året	55 875	56 575	56 575
Orealiserad värdeförändring	119	-44	-208
Investering	269	244	1 390
Förvärv	0	-	262
Försäljning	-96	-1 341	-2 143
Verkligt värde vid utgången av året	56 167	55 433	55 875
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>58 528</b>	<b>57 703</b>	<b>58 205</b>

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	31 mar 2026	31 dec 2025	Förändring
Bostäder	4,56	4,49	0,07
Samhällsfastigheter:	4,78	4,77	0,01
Vårdboenden	4,74	4,73	0,01
Skolor	4,95	4,93	0,03
Kommersiellt	6,53	6,52	0,01
<b>Totalt</b>	<b>4,64</b>	<b>4,59</b>	<b>0,05</b>

\* 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	1 074	1 764	3 121	3,25	4,56	6,84
Samhällsfastigheter:					4,78	
Vårdboenden	980	1 952	3 898	4,20	4,74	8,00
Skolor	1 143	1 940	3 014	4,50	4,95	7,00
Kommersiellt	994	1 627	2 180	5,90	6,53	7,35
<b>Medeltal</b>		<b>1 812</b>			<b>4,64</b>	

## 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	-2 077	2 326	+/-	606	+/-	204
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-683	760	+/-	139	+/-	48
Skolor	-125	138	+/-	29	+/-	11
<b>Totalt</b>	<b>-2 885</b>	<b>3 224</b>	<b>+/-</b>	<b>774</b>	<b>+/-</b>	<b>263</b>

\*\* Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

# Transaktioner & investeringar

## Transaktioner

Under det första kvartalet har en fastighet avyttrats till ett värde om 96 mkr. Avyttringen avsåg en utvecklingsfastighet i Sundbyberg. Avtal tecknades om avyttring av åtta bostadsfastigheter i Helsingborg med frånträde i april 2026.

I Mölndal har en samhällsfastighet under uppförande förvärvat. Den planerade vård- och omsorgsbyggnaden beräknas stå klar under 2028.

## Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 269 mkr (244). Av dessa avsåg 196 mkr (158) ombyggnation och renovering, 50 mkr (73) avsåg nyproduktion och 23 mkr (13) avsåg energiprojekt.

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

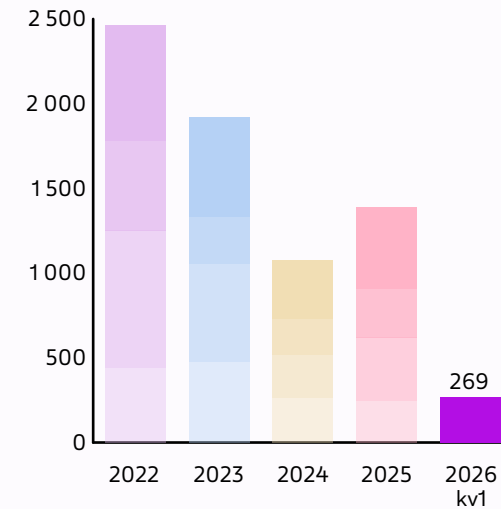
Större renoveringsprojekt pågår i sex bostadsfastigheter innefattande 1 434 lägenheter där färdigställande sker löpande.

I fastigheten Termometern 1 i Halmstad pågår en hyresgästanpassning åt Halmstad kommun

för vård- och omsorgsboende med ett 15-årigt hyresavtal.

Under perioden har 358 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

## Investeringar (mkr)



## Rikshems största pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal Igh före	Antal Igh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	8	Kv2 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	276	23	Kv2 2026
Särsta	Knivsta	Knivsta Centrum	Renovering	Bostäder	71	71	40	17	Kv2 2026
Virket (etapp 1)	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	60	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	30	Kv4 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	43	Kv4 2026
Termometern (Kommunen)	Halmstad	Söndrum	Hyresgästanpassning	Vårdboende	0	0	258	151	Kv4 2026
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	182	Kv2 2028

# Finansiering

## Mål och strategi

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

## Omvärld och marknad

Året inleddes med globalt lägre marknadsräntor bland annat i spåren av lägre inflationsutfall. Efter USAs och Israels attack på Iran vid månadsskiftet till mars har förutsättningarna ändrats i grunden. Marknadsräntor har stigit betydande efter att snabbt stigande energipriser riskerar att skapa inflation och hämma ekonomisk tillväxt. De långsiktiga konsekvenserna för ekonomin av kriget i Mellanöstern beror mycket på graden av påverkan på produktion och på leveranser av olja och naturgas. Marknadsräntor på kortare löptider har hittills stigit mer än på längre löptider vilket indikerar lägre tillväxtutsikter på längre sikt. Även kreditmarginaler i obligationsmarknaden har gått isär samtidigt som emissionsaktiviteten minskat markant givet den geopolitiska osäkerheten.

Den amerikanska centralbanken FED valde på sitt möte i januari att hålla styrräntan oförändrad i intervallet 3,5–3,75 procent, med hänvisning till en relativt stabil arbetsmarknad och inflation över målet om 2 procent.

Riksbanken valde på sitt senaste möte i mars att hålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent, vilket var enligt marknadsaktörernas förväntan. Den underliggande inflationen har varit oväntat låg under årets första månader. Effekterna av kriget i Mellanöstern förväntas dock även påverka den underliggande inflationen i Sverige genom högre energipriser som även förväntas dämpa tillväxten något. Osäkerheten beskrivs som ovanligt stor.

Den Europeiska centralbanken ECB lämnade på sitt möte i mars, styrräntan oförändrad på 2 procent och framhöll att osäkerheten ökat påtagligt genom oroligheterna i Mellanöstern. Marknaden bedömde direkt efter beskedet att sannolikheten för en höjning av styrräntan var större än en sänkning. Innan krigsutbrottet var sannolikheten för ytterligare sänkning större.

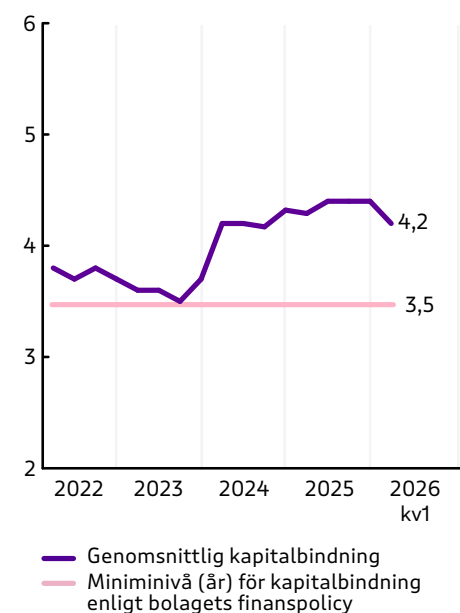
## Räntebärande skulder

Rikshem har under det första kvartalet dragit nytta av ett inledningsvis positivt investerarsentiment och emitterat gröna obligationer om totalt 850 mkr på löptiderna 3 och 5 år. Återköp av kortfristig obligation med förfall i maj har gjorts om 200 mkr i nominellt belopp. Därutöver har obligationer amorterats vid förfallotidpunkten om sammanlagt 650 mkr i nominellt belopp.

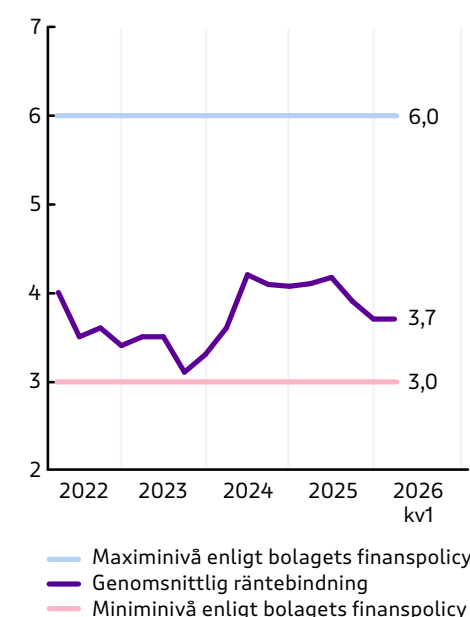
Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick till 4,2 år (4,3) efter refinansieringar. De räntebärande skulderna uppgick till 26 660 mkr (26 113) varav kortfristig del utgör cirka 17 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har ökat med 476 mkr sedan årsskiftet efter valutaomräkningseffekter på lån i utländsk valuta.

Säkerställd finansiering uppgick till 9 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Snitträntan ökade till 2,9 procent (2,8) efter ersättning av räntebindning som löpt med låg fast ränta och att Stibor 3 månader stigit. Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) \*



Genomsnittlig räntebindning (år)



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

## Förfallostruktur räntebärande skulder

Löptid	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
	Belopp (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
<1 år	5 630	5,8 *	21	4 532	17
1-2 år	2 000	1,0	7	3 122	12
2-3 år	4 350	1,6	16	5 553	21
3-4 år	3 900	1,5	15	2 424	9
4-5 år	3 000	2,2	11	3 585	13
5-6 år	2 400	2,3	9	1 699	6
6-7 år	3 100	2,7	12	1 994	7
7-8 år	1 500	2,5	6	2 047	8
8-9 år	1 000	2,7	4	1 197	4
> 9 år	-	-	-	726	3
<b>Summa</b>	<b>26 880</b>	<b>2,8</b>	<b>100</b>	<b>26 880</b>	<b>100</b>

Löftesprovisioner för outnyttjade krediter: 0,1

**Snittränta: 2,9**

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

## Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld (procent)
Företagscertifikat SEK	1 043	4
Banklån mot säkerhet SEK	5 314	20
Icke säkerställda lån SEK	1 145	4
Obligationer SEK	10 245	38
Obligationer NOK	6 826	26
Obligationer EUR	1 355	5
Obligationer AUD	523	2
Obligationer JPY	209	1
<b>Totalt</b>	<b>26 660</b>	<b>100</b>

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 660 Mkr. Skillnaden mot belopp i ovanstående tabell utgörs av förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

## Likvida medel och backup-faciliteter

Likvida medel uppgick till 357 mkr (244). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 998 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valutasäkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backupfaciliteter från ägarna om 10 mdkr, med lika andel, och från en svensk bank om 2 mdkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

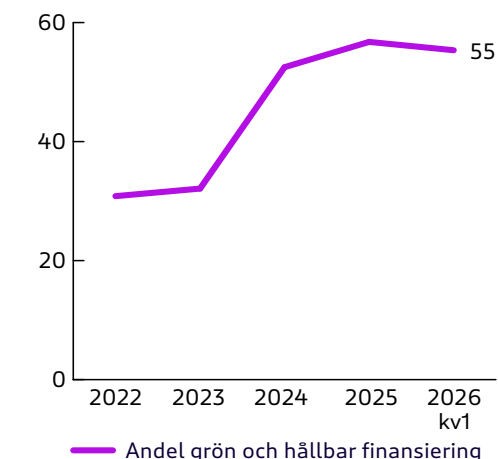
## Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp till 22 150 mkr, varav betalarswappar avser 21 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen är oförändrad sedan årsskiftet och uppgick till 3,7 år (3,7). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 80 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 -296 mkr (-834).

## 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 2025 uppdaterades det gröna ramverket vilket innebar 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 Sustainability som bekräftar att ramverket är trovärdigt, verkingsfullt och i enlighet med ICMA's Green Bond Principles.

## Andel grön och hållbar finansiering (procent)



Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på "Sustainability-Linked Bond Principles" och har även det granskats av det oberoende institutet Morningstar Sustainability. 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 justerar lånemarginalen beroende på om målen uppnås eller inte. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av de senaste investerarrapporterna på rikshem.se.

## Rating

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

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>924</b>	<b>917</b>	<b>3 654</b>	<b>3 647</b>
Driftkostnader	-280	-277	-915	-912
Reparationer och underhåll	-60	-71	-295	-306
Fastighetsadministration	-69	-70	-283	-284
Fastighetsskatt	-11	-12	-43	-44
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-419</b>	<b>-429</b>	<b>-1 537</b>	<b>-1 547</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>504</b>	<b>488</b>	<b>2 116</b>	<b>2 100</b>
Central administration	-37	-35	-153	-151
Resultat från andelar i joint ventures	6	11	47	52
<b>Rörelseresultat</b>	<b>473</b>	<b>464</b>	<b>2 010</b>	<b>2 001</b>
Finansiella intäkter	7	15	32	40
Finansiella kostnader	-195	-186	-770	-761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>286</b>	<b>293</b>	<b>1 274</b>	<b>1 281</b>
varav förvaltningsresultat	285	288	1 270	1 273
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	119	-44	-48	-211
Värdeförändring räntederivat	178	89	-116	-205
Värdeförändring valutaderivat	361	-233	80	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-471	245	-193	523
<b>Resultat före skatt</b>	<b>472</b>	<b>350</b>	<b>996</b>	<b>874</b>
Skatt	-106	11	-187	-70
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>366</b>	<b>361</b>	<b>808</b>	<b>803</b>
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder				
Omvärdering pensioner	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	0	0
<b>Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>366</b>	<b>361</b>	<b>808</b>	<b>803</b>

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	16	13
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 167	55 433	55 875
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	197	161	203
Inventarier	2	4	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>56 366</b>	<b>55 598</b>	<b>56 080</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	1 603	1 632	1 597
Övrigt finansiellt innehav	0	0	0
Derivatinstrument	664	811	505
Långfristiga fordringar	56	84	55
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 323</b>	<b>2 527</b>	<b>2 157</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 702</b>	<b>58 141</b>	<b>58 251</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	28	37	36
Derivatinstrument	38	-	22
Övriga fordringar	1 174	1 163	1 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	61	27
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 300</b>	<b>1 261</b>	<b>1 304</b>
Likvida medel	357	524	244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 657</b>	<b>1 786</b>	<b>1 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 360</b>	<b>59 927</b>	<b>59 799</b>

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital	4 874	4 874	4 874
Balanserade vinstmedel inkl periodens/årets resultat	22 361	21 553	21 996
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 335</b>	<b>26 526</b>	<b>26 969</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4 405	4 311	4 310
Räntebärande skulder	22 026	21 766	21 837
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	936	1 071	1 335
Leasingskuld	168	136	172
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 680</b>	<b>27 430</b>	<b>27 799</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	4 489	5 070	4 132
Leverantörsskulder	123	136	163
Skatteskulder	-	27	-
Leasingskuld	24	21	26
Derivatinstrument	62	-	26
Övriga kortfristiga skulder	33	95	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614	621	653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 346</b>	<b>5 970</b>	<b>5 032</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>33 026</b>	<b>33 400</b>	<b>32 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 360</b>	<b>59 927</b>	<b>59 799</b>

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 192</b>	<b>26 165</b>
Periodens resultat, jan-mar			361	361
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 553</b>	<b>26 526</b>
Periodens resultat, apr-dec			442	442
Övrigt totalresultat, apr-dec			0	0
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 996</b>	<b>26 969</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 996</b>	<b>26 969</b>
Periodens resultat, jan-mar			366	366
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>22 361</b>	<b>27 335</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	286	293	1 274	1 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-9	-41	-45
Återläggning räntenetto	188	171	738	721
Betald ränta	-192	-210	-739	-757
Erhållen ränta	7	11	31	35
Betald skatt	-10	-74	-120	-184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>274</b>	<b>182</b>	<b>1 142</b>	<b>1 050</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-23	21	18	62
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-80	-117	-83	-120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>171</b>	<b>86</b>	<b>1 077</b>	<b>992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-269	-244	-1 415	-1 390
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-	-262	-262
Avyttring av förvaltningsfastigheter	96	1 341	898	2 143
Investering i övriga anläggningstillgångar	-1	-	-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	119	119
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	75	75
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-174</b>	<b>1 097</b>	<b>-586</b>	<b>684</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	1 695	780	7 639	6 724
Amortering av lån	-1 622	-2 667	-8 162	-9 207
Förändring av säkerheter	43	-334	-133	-510
Lösen av finansiella instrument	0	-	-1	-1
Amortering av leasingskuld	-	-1	-1	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>116</b>	<b>-2 222</b>	<b>-658</b>	<b>-2 996</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>113</b>	<b>-1 039</b>	<b>-167</b>	<b>-1 319</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	244	1 563	524	1 563
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>357</b>	<b>524</b>	<b>357</b>	<b>244</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>87</b>	<b>90</b>	<b>361</b>	<b>364</b>
Övriga externa kostnader	-38	-39	-174	-175
Personalkostnader	-81	-80	-323	-322
Avskrivningar	-1	-2	-5	-6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-33</b>	<b>-30</b>	<b>-143</b>	<b>-140</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	22	20	91	89
Finansiella intäkter	296	301	1181	1186
Finansiella kostnader	-200	-184	-775	-759
Värdeförändring räntederivat	178	89	-116	-205
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	361	-233	80	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-471	245	-193	523
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>151</b>	<b>207</b>	<b>124</b>	<b>180</b>
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-	-	-5	-5
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-101	7	-170	-62
Skatt	-34	-54	-59	-79
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>16</b>	<b>160</b>	<b>-110</b>	<b>34</b>

### Moderbolaget

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

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	16	160	-110	34
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>16</b>	<b>160</b>	<b>-110</b>	<b>34</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	16	13
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	2	4	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	2 883	2 882	2 883
Fordringar hos koncernföretag	30 480	31 177	30 484
Derivatinstrument	664	811	505
Långfristiga fordringar	0	-	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 027</b>	<b>34 870</b>	<b>33 872</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>34 042</b>	<b>34 890</b>	<b>33 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	38	-	22
Övriga fordringar	1 134	1 046	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17	13
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 189</b>	<b>1 063</b>	<b>1 188</b>
Likvida medel	357	524	244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 546</b>	<b>1 587</b>	<b>1 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 588</b>	<b>36 477</b>	<b>35 321</b>

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	7 990	7 956	7 956
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	16	160	34
	<b>8 847</b>	<b>8 957</b>	<b>8 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 090</b>	<b>9 199</b>	<b>9 074</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	218	253	195
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	1	0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>219</b>	<b>254</b>	<b>195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	17 531	17 043	17 278
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	936	1 071	1 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 612</b>	<b>18 259</b>	<b>18 758</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 881	5 070	3 524
Leverantörsskulder	8	5	8
Skulder till koncernföretag	3 555	3 534	3 574
Skatteskuld	-	-14	-
Derivatinstrument	62	-	26
Övriga skulder	13	20	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148	149	149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 667</b>	<b>8 764</b>	<b>7 294</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 498</b>	<b>27 277</b>	<b>26 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 588</b>	<b>36 477</b>	<b>35 321</b>

**Styrelse**

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

**Medarbetare**

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 323 (326), 163 män och 160 kvinnor.

**Risker**

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 29 i Års- och hållbarhetsredovisning för 2025 beskrivs Rikshems risker och möjligheter.

**Redovisningsprinciper**

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

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

**Nya standarder och tolkningar**

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027 och ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Rikshem har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

**Närståendetransaktioner**

Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems Års- och hållbarhetsredovisning för 2025. Inga övriga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har skett under perioden.

**Styrelsens och verkställande direktörens försäkran**

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

**Stockholm den 7 maj 2026****Kerstin Lindberg Göransson**

Styrelsens ordförande

**Annika Eastwood**

Styrelseledamot

**Arvid Liepe**

Styrelseledamot

**Siv Malmgren**

Styrelseledamot

**Zdravko Markovski**

Styrelseledamot

**Frida Olsson**

Styrelseledamot

**Peter Strand**

Styrelseledamot

**Anette Frumerie**

Verkställande direktör

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

## Kvartalsdata

Belopp i mkr	2026 kv 1	2025 kv 4	2025 kv 3	2025 kv 2	2025 kv 1	2024 kv 4
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter	924	915	899	916	917	913
Fastighetskostnader	-419	-421	-316	-381	-429	-411
Driftöverskott	504	494	583	535	488	502
Central administration	-37	-43	-33	-40	-35	-48
Resultat från andelar i joint ventures	6	17	7	17	11	14
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-188	-187	-181	-182	-171	-173
Resultat efter finansiella poster	286	281	377	329	293	295
varav förvaltningsresultat	285	273	387	325	288	289
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	119	-32	-96	-39	-44	169
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	68	64	71	-432	101	289
Resultat före skatt	472	315	351	-142	350	754
Skatt och övrigt totalresultat	-106	-37	-54	10	11	-174
Kvartalets totalresultat	366	278	299	-133	361	580
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Förvaltningsfastigheter	56 167	55 875	55 421	55 679	55 433	56 575
Andelar i joint ventures	1 603	1 597	1 581	1 574	1 632	1 620
Övriga tillgångar	2 233	2 083	2 005	2 057	2 338	2 024
Likvida medel	357	244	555	188	524	1 563
Summa tillgångar	60 360	59 799	59 562	59 498	59 927	61 782
Eget kapital	27 335	26 969	26 692	26 394	26 526	26 165
Uppskjuten skatt	4 405	4 310	4 279	4 272	4 311	4 356
Räntebärande skulder	26 660	26 113	26 543	26 658	26 981	29 111
Övriga skulder	1 961	2 409	2 049	2 176	2 108	2 150
Summa eget kapital och skulder	60 360	59 799	59 562	59 498	59 927	61 782
<b>NYCKELTAL</b>						
Belåningsgrad, procent	47	47	48	48	49	51
Soliditet, procent	45	45	45	44	44	42
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	3,0	3,0	4,2	3,6	5,0	3,9
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,8	3,8	3,8	3,7
Överskottsgrad, procent	55	54	65	58	53	55

## Nyckeltal

Belopp i mkr	2026 kv 1	2025	2024	2023	2022
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	924	3 647	3 633	3 473	3 169
Driftöverskott	-280	2 100	2 093	1 960	1 760
Resultat efter finansiella poster	286	1 281	1 248	858	1 068
varav förvaltningsresultat	285	1 273	1 274	1 189	1 198
Värdeförändring fastigheter	119	-211	405	-4 776	-1 935
Periodens/årets resultat	366	803	1 001	-3 921	228
<b>Balansräkning</b>					
Eget kapital	27 335	26 969	26 165	25 164	29 085
Extern skuld	26 660	26 113	29 111	29 422	29 021
Verkligt värde fastigheter	56 167	55 875	56 575	56 139	59 423
Balansomslutning	60 360	59 799	61 782	60 961	64 922
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, procent	45	45	42	41	45
Belåningsgrad, procent	47	47	51	52	49
Räntetäckningsgrad (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,6	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	12,7	13,9	15,7	17,6
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	10	10	8
Snittränta, procent	2,9	2,8	2,7	2,6	2,0
Räntebindning, år	3,7	3,7	4,1	3,3	3,4
Kapitalbindning, år*	4,2	4,3	4,3	3,7	3,7
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,0	3,0	3,9	-14,5	0,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,7	3,7	3,4	3,0
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	3,4	4,5	-4,7	-0,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,7	3,3	4,4	-4,9	-0,4

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

Belopp i mkr	2026 kv 1	2025	2024	2023	2022
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	463	464	489	512	519
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 114	2 108	2 217	2 245	2 240
Antal lägenheter	28 899	28 788	29 907	29 650	29 230
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	27	28	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	4,9	5,0	4,5	2,9	3,1
Marknadsvakans bostäder, procent	2,8	3,3	2,4	1,0	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,6	6,7	6,7	7,3	7,6
Verkligt värde, kr/kvm	26 571	26 508	25 514	25 008	26 525
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	2,1	3,2	5,1	7,4	3,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	-0,2	2,4	6,1	8,4	-1,2
Överskottsgrad, procent	-30	58	58	56	56
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda	323	326	325	308	316

## Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkrapr	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
<b>Driftöverskott</b>				
Hysesintäkter	3 654	3 647	3 642	3 633
Fastighetskostnader	-1 537	-1 547	-1 533	-1 540
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 116</b>	<b>2 100</b>	<b>2 109</b>	<b>2 093</b>
<b>Överskottsgrad</b>				
Driftöverskott	2 116	2 100	2 109	2 093
Hysesintäkter	3 654	3 647	3 642	3 633
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Direktavkastning</b>				
Driftöverskott	2 116	2 100	2 109	2 093
Ingående fastighetsvärde	55 433	56 575	56 305	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 167	55 875	55 433	56 575
Genomsnittligt fastighetsvärde	55 800	56 225	55 869	56 357
<b>Direktavkastning, procent</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>
<b>Totalavkastning exkl JV</b>				
Driftöverskott	2 116	2 100	2 109	2 093
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-45	-208	453	416
<b>Summa</b>	<b>2 071</b>	<b>1 892</b>	<b>2 562</b>	<b>2 509</b>
Ingående fastighetsvärde	55 433	56 575	56 305	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 167	55 875	55 433	56 575
Avgår orealiserade värdeförändringar	45	208	-453	-416
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>55 823</b>	<b>56 329</b>	<b>55 643</b>	<b>56 149</b>
<b>Totalavkastning exkl JV, procent</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Periodens/årets resultat	808	803	1 292	1 001
Genomsnittligt eget kapital	26 931	26 567	25 880	25 665
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>

Belopp i mkrapr	apr 2025- mar 2026	2025 jan-dec	apr 2024- mar 2025	2024 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Driftöverskott	2 116	2 100	2 109	2 093
Central administration	-153	-151	-152	-156
Finansiella intäkter	32	40	65	64
<b>Summa</b>	<b>1 996</b>	<b>1 989</b>	<b>2 022</b>	<b>2 001</b>
Externa räntor	-759	-752	-752	-759
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>
<b>Belåningsgrad</b>				
Externa räntebärande skulder	26 660	26 113	26 981	29 111
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 167	55 875	55 433	56 575
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>49</b>	<b>51</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>				
Utestående säkerställd skuld	5 314	5 378	5 350	5 380
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 167	55 875	55 433	56 575
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>				
Externa räntebärande skulder	26 660	26 113	26 981	29 111
Likvida medel	-357	-244	-524	-1 563
Säkerheter avseende CSA avtal	-998	-1 042	-865	-532
<b>Nettoskuld</b>	<b>25 305</b>	<b>24 827</b>	<b>25 592</b>	<b>27 016</b>
Driftöverskott	2 116	2 100	2 109	2 093
Central administration	-153	-151	-152	-156
Avskrivningar	5	6	7	6
<b>EBITDA</b>	<b>1 968</b>	<b>1 955</b>	<b>1 964</b>	<b>1 943</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>12,9</b>	<b>12,7</b>	<b>13,0</b>	<b>13,9</b>

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

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

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

### Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport januari-september 2026	4 november 2026

### Rikshem

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

### Kontakta Rikshem

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