

Rikshems halvårsrapport

januari–juni 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 833 mkr (1 823), en ökning med 10 mkr eller 0,5 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 52 mkr eller 3,3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 023 mkr (1 017), en ökning med 1,0 procent. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet 30 mkr eller 3,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 613 mkr (607), en ökning med 6 mkr eller 0,9 procent.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -83,4 mkr (83,7), varav -83,7 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och 0,3 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (0,2).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 208 mkr (371). Resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (292).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 621 mkr (516).

Händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet frånträdde nio fastigheter där den största affären avsåg fem bostadsfastigheter i Norrköping.
- I juni tecknades avtal om förvärv av tre bostadsfastigheter i Uppsala vilka också tillträdde under månaden.
- Avtal tecknades om att avyttra fyra fastigheter i Nyköping, en fastighet i Luleå, en fastighet i Östersund och en fastighet i Uppsala, samtliga med frånträde under tredje kvartalet 2025.

Rikshem i sammandrag

Hyresintäkter, mkr	916	915	1 833	1 823	3 643	3 633
Driftöverskott, mkr	535	545	1 023	1 017	2 099	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	325	348	613	607	1 280	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	-133	221	228	292	937	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 679	55 754	55 679	55 754	55 679	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 139	2 221	2 139	2 221	2 139	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,2	95,8	95,2	95,8	95,2	95,2
Belåningsgrad, procent	48	52	48	52	48	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 394	25 456	26 394	25 456	26 394	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,2	-1,3	4,2	-1,3	4,2	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,6	-7,4	3,6	-7,4	3,6	3,9

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	916	915	1 833	1 823	3 643	3 633
Driftöverskott, mkr	535	545	1 023	1 017	2 099	2 093
Förvaltningsresultat, mkr	325	348	613	607	1 280	1 274
Periodens/årets resultat, mkr	-133	221	228	292	937	1 001
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 679	55 754	55 679	55 754	55 679	56 575
Uthyrningsbar area, tkvm	2 139	2 221	2 139	2 221	2 139	2 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95,2	95,8	95,2	95,8	95,2	95,2
Belåningsgrad, procent	48	52	48	52	48	51
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6
Eget kapital, mkr	26 394	25 456	26 394	25 456	26 394	26 165
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,2	-1,3	4,2	-1,3	4,2	4,4
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,6	-7,4	3,6	-7,4	3,6	3,9





Vd-ord

Vid halvårsskiftet stängde vi inte bara böckerna för årets första sex månader utan vi firade också Rikshems 15-års dag. Det är en imponerande resa som Rikshem gjort sedan starten 2010, då under namnet Dombron, med cirka 8 000 lägenheter och ett fastighetsvärde om 5,4 miljarder till att idag ha cirka 29 000 lägenheter och samhällsfastigheter, till ett värde av cirka 58 miljarder kronor inklusive vår andel av fastigheter i joint ventures. Ett 50-tal anställda har blivit drygt 300, antalet orter har gått från tre till ett 20-tal utvalda tillväxtorter. Från att ha haft ett kraftigt tillväxtfokus har vi de senaste åren haft mer fokus på att arbeta med och förädla den

befintliga portföljen och på att investera i våra fastigheter. Genom långsiktiga beslut, en bra portfölj, rätt transaktioner, fina projekt och en god förvaltning har vi över åren lyckats leverera på våra mål.

Återhämtning på vänt

Vår omvärld är mer oberäknelig än vi upplevt på många år. Den efterlängtnade ekonomiska återhämtningen har åter skjutits framåt i de prognoser som presenteras och den senaste räntesänkningen var ingen överraskning. Under de förutsättningarna behöver vi koncentrera oss på det vi kan påverka och på att fortsätta leverera i det dagliga arbetet. Det är en styrka att vi då fortsätter leverera och vi ökar både driftöverskottet och förvaltningsresultatet trots gjorda avyttringar och trots en negativ vakansutveckling. Hyresjusteringarna och lägre taxebundna kostnader under det milda första halvåret är de huvudsakliga faktorerna bakom förbättringen.

Långsiktig strategi

På en transaktionsmarknad där vi ser viss ökad aktivitet har vi under det andra kvartalet tecknat avtal om förvärv av 127 lägenheter i Uppsala. Vi har även avtalat om avyttring om cirka 350 lägenheter i Nyköping, Norrköping och Östersund, där Norrköping också har frånträtts. Affärerna är precis som tidigare del i arbetet att förädla portföljen och avyttra mindre fastigheter samt fastigheter som långsiktigt inte passar in i vår övergripande plan för beståndet. Den strategiska inriktningen på

större förvaltningsenheter på våra utvalda tillväxtorter ligger fast.

Utmaningar när demografin förändras

Sveriges Allmännytta presenterade nyligen en rapport över hur de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi utvecklats. Där konstaterades att kostnadsökningarna varit stora under de senaste åren och att högre hyresutveckling kommer krävas för att jämna ut skillnaden. Samtidigt ökar bostadsvakanserna. Detta känner vi igen även på den privata sidan. En förändrad demografi men även högre hyror påverkar både efterfrågan på och vilken typ av lägenheter som efterfrågas. Med ett bostadsbidrag som inte höjts på flera år och det faktum att det tillfälliga bostadsbidraget helt tas bort vid halvårsskiftet, ser vi att vissa grupper kommer få ännu sämre förutsättningar att hyra lägenheter. Samtidigt behöver fastighetsbolag få täckning för kostnadsökningarna för att kunna fortsätta underhålla och investera i beståndet. Att få ihop den ekvationen är utmanande i dagsläget.

Konvertering till bostäder

Rikshem ska erbjuda bostadslägenheter för människor med olika förutsättningar. Hos oss ryms allt från nyproduktion för den som ställer höga krav på materialval till lägenheter med enklare standard. När en av våra samhällsfastigheter i Västerås tomställdes, ett servicehus, byggde vi med relativt enkla medel om det till vanliga hyresrätter. Att vi behållit den ursprungliga standarden där det gått, är bra ur ett hållbarhetsperspektiv, och det ger också en förhållandevis låg hyra. Efterfrågan på

lägenheterna har varit stor och i juni flyttade de första hyresgästerna in. Även i Malmö har vi byggt om en tidigare samhällsfastighet till bostäder. Det är en styrka att vi är verksamma inom två olika segment. Att kunna arbeta dynamiskt med våra fastigheter och att ställa om kommer bli allt viktigare framåt när såväl demografin som omvärlden fortsätter förändras snabbt.

Trygghet i områden en viktig fråga

Vår vision är att erbjuda goda livsmiljöer och en enklare vardag. Under den varmare delen av året ordnar vi många områdesdagar för våra hyresgäster i syfte att skapa trygghet i våra områden. Jag har själv hunnit med att medverka vid områdesdagar i Luleå, Malmö, Uppsala, Västerås och Upplands Väsby. Att träffa våra hyresgäster är alltid lärorikt och givande. Inte minst för att det ger insikter i hur vi kan utveckla vår verksamhet. Rikshem medverkade också i Almedalen och pratade om just trygghet i bostadsområden, en viktig samhällsfråga där fastighetsbolag kan göra skillnad. Under sommaren har vi som alltid också sommarjobbare på plats som bidrar till att göra våra områden till de goda livsmiljöer vi vill erbjuda våra kunder.

Anette Frumerie, verkställande direktör

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

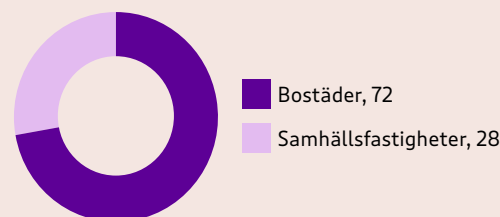
Ett av Rikshems tidigare serviceboende i Västerås har byggts om till 116 bostäder. Att konvertera en fastighet är mer hållbart än att riva och bygga nytt. I detta projekt återbrukas även inredning och byggnadsdelar som är i bra skick, vilket ger ytterligare hållbarhetsfördelar. Stammar har bytts ut eller renoverats. Utöver det har respektive lägenhet renoverats där behov har funnits, men den ursprungliga standarden har behållits där det gått. På så sätt har både kostnader och hyresnivåer kunnat hållas nere.



Fördelning av fastigheternas värde

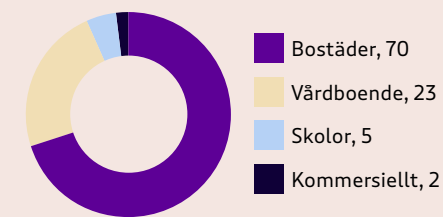
Fastigheternas verkliga värde uppgår till 57 980 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 28 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)

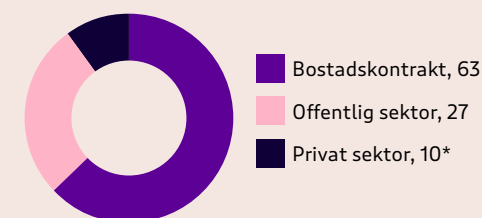


Under första halvåret har tre fastigheter omklassificerats till Bostadsfastigheter. I samband med att blockhyresavtal med två kommuner löpt ut har Rikshem omvandlat ytorna till bostadslägenheter med egen uthyrning.

Fördelning av fastighetsvärde (procent)



Fördelning av hyresintäkter (procent)



*Huvudsakligen privata aktörer inom vård, omsorg och skolor.

Intäkter, kostnader & resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10 mkr eller 0,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 833 mkr (1 823). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 52 mkr eller 3,3 procent. Ökningen är främst relaterad till årlig hyresjustering, förhandlad eller indexerad, och färdigställda projekt. Periodens ekonomiska vakansgrad för totalt bestånd uppgick till 4,7 procent (3,6) och uteblivna intäkter för marknadsvakanser ökade med 16,8 mkr jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader

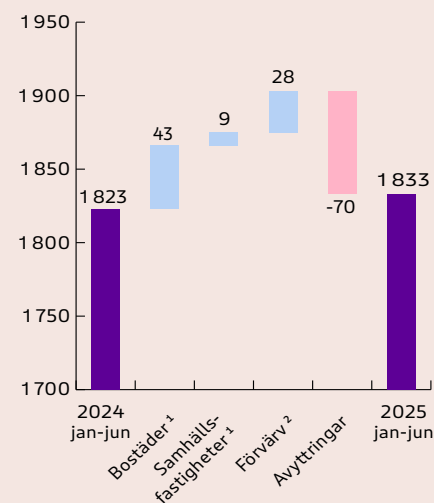
Fastighetskostnaderna ökade med 4 mkr eller 0,5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 810 mkr (806). Taxebundna kostnader såsom fjärrvärme och el har minskat till följd av en varmare period jämfört med föregående år. Driftkostnaderna minskade något, främst på grund av lägre kostnader för snöröjning. Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till följd av temporärt ökade personalkostnader. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 22 mkr eller 3,3 procent.

Driftöverskott

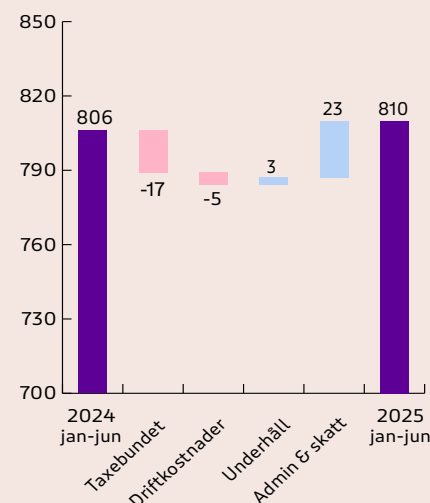
Driftöverskottet ökade med 6 mkr eller 1,0 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 023 mkr (1 017). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 30 mkr eller 3,3 procent och uppgick till 933 mkr (903). Frånträdde fastigheter minskade driftöverskottet med 39 mkr jämfört med föregående år.

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Hyresintäkter	1 833	1 823
Fastighetskostnader	-810	-806
Driftöverskott	1 023	1 017
Central administration	-75	-77
Resultat från andelar i joint ventures	28	-10
Rörelseresultat	975	930
Finansiella intäkter och kostnader	-353	-344
Resultat efter finansiella poster	622	586
varav förvaltningsresultat	613	607
Värdeförändring fastigheter	-83	84
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-331	-299
Resultat före skatt	208	371
Skatt	21	-79
Årets resultat	228	292

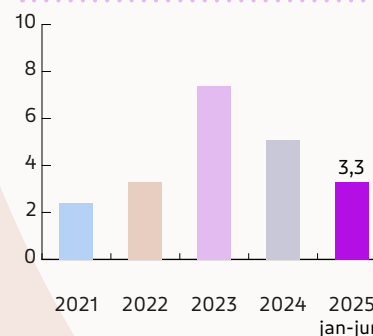
Hyresintäkter (mkr)



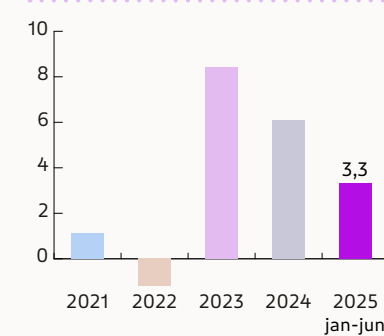
Fastighetskostnader (mkr)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)

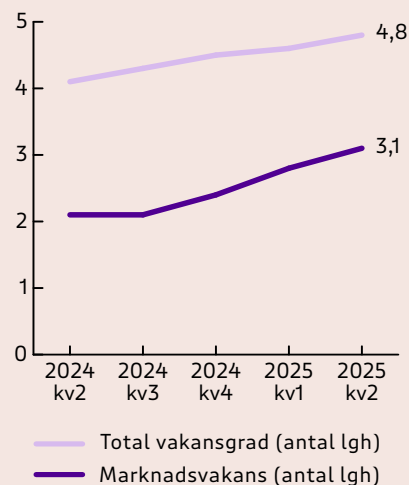


¹Jämförbart bestånd.

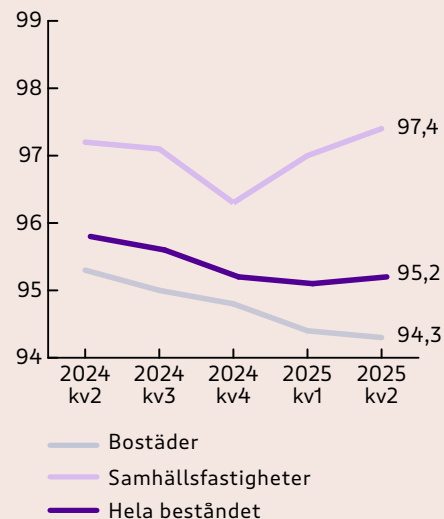
²Förvärv och netto projektfastigheter.

Summa Ökning Minskning

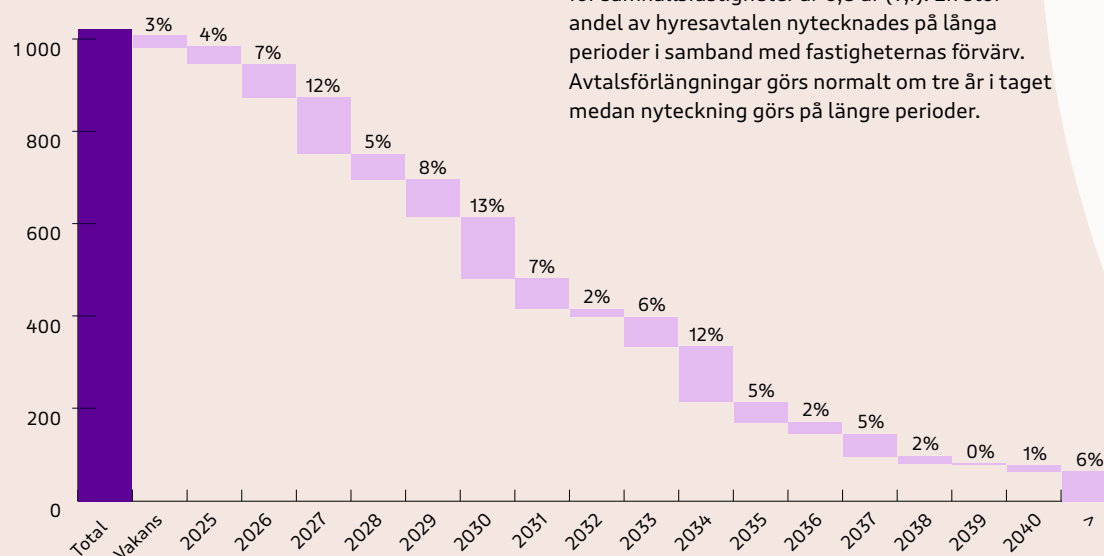
Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Förfallostruktur av hyresavtal för samhällsfastigheter, hyresvärde (msek)



Hyresduration samhällsfastigheter

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,8 år (7,1). 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.

Vakanser och uthyrningsgrad

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



Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 75 mkr (77). Kostnaderna för konsulter och inhyrd personal minskar.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader och uppgick totalt till -353 mkr (-344). Finansiella intäkter minskade till följd av lägre marknadsränta. Finansiella kostnader innan avdrag för aktiverad ränta minskade till följd av lägre marknadsränta och en lägre genomsnittlig lånevolym. Aktiverad ränta för perioden uppgick till 11 mkr (24) där minskningen främst är hänförlig till lägre upparbetad projektvolym för de större projekten. Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 28 mkr (-10).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 613 mkr (607). Ökningen är främst hänförlig till förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat från andelar i intressebolag jämfört med föregående år.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -83,4 mkr (83,7), varav -83,7 mkr avsåg orealiserad värdeförändring och 0,3 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (0,2).

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 förfallodatum att vara noll. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -405 mkr (-8) efter att marknadsräntor på längre löptider sjunkit under perioden.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till -192 mkr (-400) som orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till realiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till 266 mkr (109).

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

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 21 mkr (-79) varav aktuell skatt utgjorde -63 mkr (-144) och uppskjuten skatt 84 mkr (65). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till fastighetsförsäljningar samt orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 228 mkr (292).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 455 mkr (418). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 621 mkr (516). Under perioden har Rikshem erhållit 75 mkr (-) i utdelning från JV Telestaden. Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 188 (1 225). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

Resultat från andelar joint ventures

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat	12	9	19	12	38	31
Värdeförändring fastigheter	8	-15	8	-15	4	-19
Värdeförändring derivat	-1	-1	-1	0	-3	-2
Resultat vid försäljning av andelar	0	-1	0	-1	-2	-3
Skatt	-2	-3	2	-6	6	-2
Totalt	17	-11	28	-10	43	5

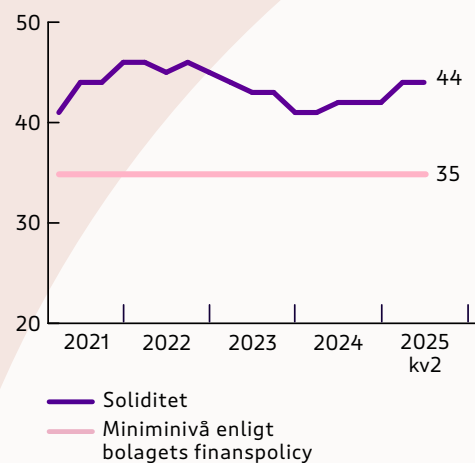
* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

Övergripande finansiella nyckeltal

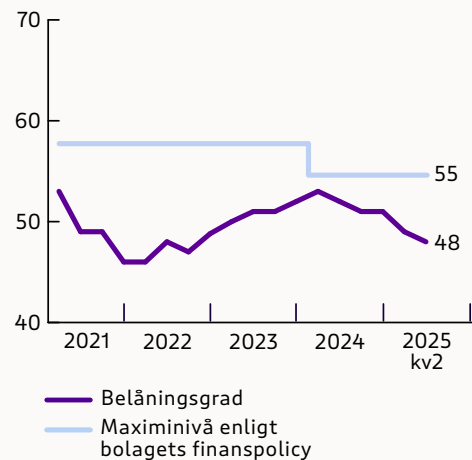
Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. *Belåningsgraden* har under det andra kvartalet fortsatt att sjunka efter amortering av skuld. *Räntetäckningsgrad* har sedan årsskiftet utvecklats positivt som en konsekvens

av förbättrad intjäning samtidigt som finansieringskostnaderna sjunkit. *Nettoskuld/EBITDA* har sjunkit till följd av positiv utveckling av driftöverskottet i kombination med lägre investeringstakt och amorteringar av lån efter avyttringar.

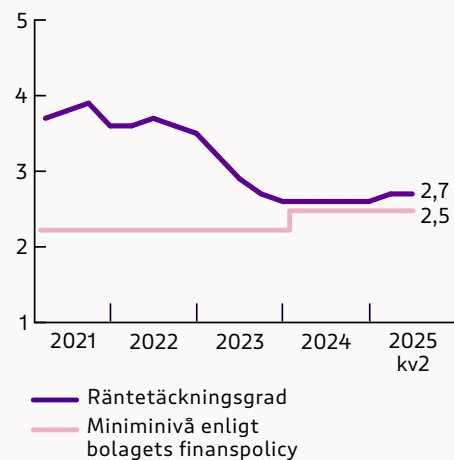
Soliditet (procent)



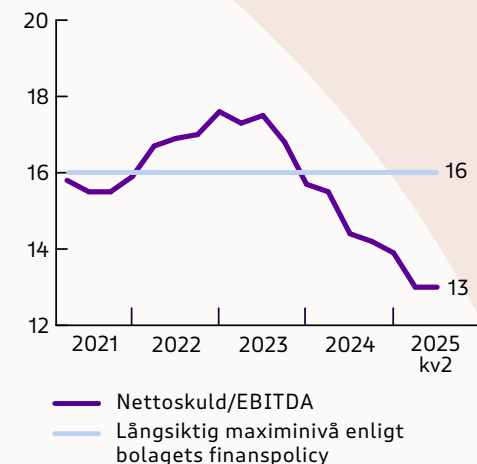
Belåningsgrad (procent)



Räntetäckningsgrad (ggr)



Nettoskuld/EBITDA (ggr)



Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av det andra kvartalet 471 fastigheter (489). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 55 679 mkr (56 575).

Av verkligt värde avsåg 39 008 mkr bostäder, 12 984 mkr vårdboenden, 2 710 mkr skolor och 978 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-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Hysesintäkter, mkr	1 309	1 274	523	549	1 833	1 823
Fastighetskostnader, mkr	-628	-624	-182	-182	-810	-806
Driftöverskott, mkr	681	650	342	367	1 023	1 017
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	-182	-11	98	106	-84	95
Totalavkastning, mkr	499	639	440	473	939	1 112
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 825	39 505	15 854	16 249	55 679	55 754
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,5	3,3	4,3	4,3	3,8	3,6
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	4,1	-1,6	4,6	0,6	4,2	-0,9
Andel verkligt värde fastigheter, procent	72	71	28	29	100	100
Area, tkvm	1 574	1 634	565	587	2 139	2 221
Verkligt värde, kr per kvm	25 301	24 183	28 076	27 677	26 034	25 107
Investeringar, mkr	559	463	61	53	621	516

Rikshems fastighetsbestånd per 30 juni 2025

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
Segment bostäder					
- Bostäder	39 008	70	1 556	25 062	
- Kommersiellt*	781	1	16	47 484	
- Skolor	35	0	1	31 749	
Bostäder	39 825	72	1 574	25 301	2 526
Segment samhällsfastigheter					
- Vårdboenden	12 984	23	446	29 127	
- Skolor	2 674	5	99	26 885	
- Kommersiellt*	197	0	19	10 102	
Samhällsfastigheter	15 854	28	565	28 076	1 029
Totalt	55 679	100	2 139	26 034	3 554

* 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 -83,7 mkr (95,0), och realiserad värdeförändring uppgick till 0,3 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till -0,1 procent (0,2). 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-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	56 575	56 139	56 139
Orealiserad värdeförändring	-84	95	416
Investering	621	516	1 078
Förvärv	262	-	5
Försäljning	-1 695	-995	-1 063
Verkligt värde vid utgången av perioden	55 679	55 754	56 575
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	57 980	58 516	58 827

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 jun 2025	31 dec 2024	Förändring
Bostäder	4,50	4,49	0,01
Samhällsfastigheter:	4,71	4,65	0,06
Vårdboenden	4,67	4,61	0,07
Skolor	4,88	4,88	0,00
Kommersiellt	6,50	6,49	0,01
Totalt	4,58	4,56	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	1 742	3 146	3,20	4,50	6,64
Samhällsfastigheter:					4,71	
Vårdboenden	971	1 915	3 774	3,62	4,67	6,25
Skolor	1 051	1 893	2 920	4,50	4,88	6,21
Kommersiellt	988	1 599	2 158	5,90	6,50	7,35
Medeltal		1 789			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 värdeförändringar om -2,9 mdkr i jämförbart bestånd.

Känslighetsanalys förändring i mkr

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav**			Marknadshyra		Kostnader
	+0,25%	-0,25%	+/-	1,0%	+/-	1,0%
Bostäder	-2 062	2 312	+/-	597	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-680	758	+/-	139	+/-	48
Skolor	-129	144	+/-	29	+/-	11
Totalt	-2 871	3 214	+/-	765	+/-	264

** Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

Transaktioner & investeringar

Transaktioner

Under perioden har 21 fastigheter avyttrats till ett sammanlagt värde om totalt 1 695 mkr. Den största transaktionen avsåg fem bostadsfastigheter i Norrköping. Övriga avyttringar omfattade bland annat bostadsfastigheter i Helsingborg och Sigtuna samt samhällsfastigheter i Ale och Stockholm.

Under perioden har Rikshem förvärvat tre bostadsfastigheter i Uppsala till ett totalt värde om 262 mkr.

Investeringar och projekt

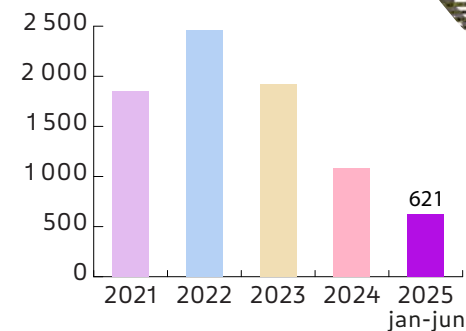
Periodens investeringar uppgick till 621 mkr (516). Av dessa avsåg 407 mkr (263) ombyggnation och renovering, 170 mkr (204) avsåg nyproduktion och 44 mkr (49) avsåg energiprojekt.

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

Två hyresgäst Anpassningar pågår i fastigheten Termometern 1 i Halmstad. En om- och tillbyggnad åt Region Halland för vårdcentral och folktandvård med 15-årigt hyresavtal. Den andra är en hyresgäst Anpassning åt Halmstad kommun för vård- och omsorgsboende med 15-årigt hyresavtal.

Under perioden har 837 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
Resmilan	Västerås	Odensvi	Renovering	Bostäder	116	116	46	14	Kv3 2025
Termometern Regionen	Halmstad	Söndrum	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	-	-	35	7	Kv4 2025
Cellon	Malmö	Mellanheden	Renovering	Bostäder	69	80	99	61	Kv1 2026
Hagalund	Solna	Hagalund	Renovering	Bostäder	438	438	253	68	Kv2 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	67	Kv2 2026
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	70	Kv2 2026
Virket	Lund	Västerbro	Nyproduktion	Bostäder	0	323	718	219	Kv2 2026
Särsta	Knivsta	Knivsta Centrum	Renovering	Bostäder	71	142	40	39	Kv2 2026
Termometern Kommunen	Halmstad	Söndrum	Hyresgäst Anpassning	Vårdboende	-	-	258	246	Kv4 2026
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	224	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 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

Det råder fortsatt stor osäkerhet kring effekterna av USA:s förändrade handelspolitik. Den marknadsturbulens som rådde efter aviseringen av tullar mot omvärlden i början av april har dock mildrats något då tullnivåer nu förväntas bli lägre än tidigare befarats. Dock förväntas även fortsättningsvis osäkerheten kring effekten av tullar påverka tillväxten negativt. Ökade geopolitiska spänningar i mellanöstern har även tillfört ny osäkerhet om framtida tillväxtutsikter och inflation.

Återhämtningen för svensk ekonomi har tappat fart vilket bland annat visar sig genom lägre BNP-utfall för det första kvartalet, hushållens försämrade framtidsutsikter och en svag arbetsmarknad. Därutöver har kronan stärkts mot dollarn och andra valutor vilket antas vara en effekt av att investerare sålt amerikanska tillgångar och bland annat köpt svenska tillgångar. Uppgången i inflation under inledningen av året sjönk tillbaka under maj månad. Riksbanken har reviderat ner prognosen för både tillväxt och inflation jämfört med prognosen i mars. Mot den bakgrunden valde

Riksbanken att sänka styrräntan med 0,25 räntepunkter till 2 procent vid det senaste räntebeslutet i juni och indikerade även en viss sannolikhet för ytterligare någon sänkning under innevarande år.

Den amerikanska centralbanken FED valde på mötet i juni att hålla räntan oförändrad inom intervallet 4,25–4,5 procent. Prognosen för tillväxt justerades ner både för innevarande år och för 2026 samtidigt som inflationen bedöms stiga mot bakgrund av förväntade effekter från tullar.

Den Europeiska centralbanken ECB sänkte styrräntan till 2 procent vid sitt senaste möte i början av juni. Även om ECB anser att inflationen är nära målet betonas att tullar och geopolitisk osäkerhet kan leda till lägre tillväxt och högre

inflation. Marknaden bedömde efter beskedet att den europeiska styrräntan kommer sänkas ytterligare med 25 räntepunkter i år.

Räntebärande skulder

Aktiviteten har varit god i obligationsmarknaden under perioden trots en ökad osäkerhet efter aviseringen av tullar i början av april. Under det andra kvartalet har Rikshem lanserat ett uppdaterat grönt finansieringsramverk. I samband med lanseringen genomfördes en så kallad publik emission som fick ett stort intresse. Totalt har 1 600 mkr i gröna obligationer emitterats under det andra kvartalet fördelat på löptiderna 3 och 5 år. Ett kortfristigt säkerställt banklån har även refinansierats med ett utestående belopp om 443 mkr.

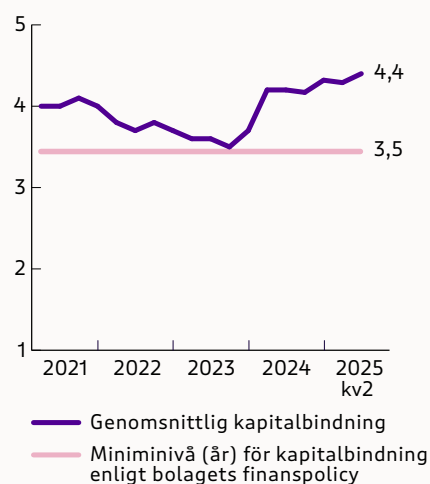
Rikshem har under det andra kvartalet återbetalat obligationer vid förfall till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 500 mkr. Återköp av kortfristiga obligationer har därutöver gjorts om sammanlagt 255 mkr i nominellt belopp. Amortering har även gjorts av företagscertifikat om 174 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter ökade efter refinansieringar och amortering av skulder till 4,4 år (4,3). De räntebärande skulderna uppgick till 26 658 mkr (29 111) varav kortfristig del utgör cirka 15 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har minskat med 1 588 mkr sedan årsskiftet efter amortering genom avyttringar och valutaomräkningseffekter på lån i utländsk valuta. Säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Snitträntan ökade till 2,8 procent (2,7) efter amortering av skulder, refinansiering av lån och förfall av räntebindning till låg historisk fast ränta. Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

Likvida medel och backup-faciliteter

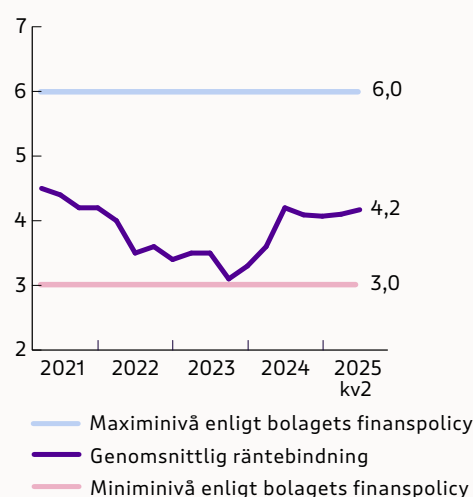
Likvida medel uppgick till 188 mkr (1 563). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 1 042 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis och syftet är att reducera motpartrisen i valuta-säkringskontrakten vilket därmed bidrar till lägre kostnad för säkring av valutakursrisk. För att reducera refinansierings- och likviditetsrisken har Rikshem backupfaciliteter från ägarna om 10 mkr (med lika andel vardera) och från svensk bank om 2 mkr. Utöver detta finns en checkräkningskredit om 500 mkr.

Genomsnittlig kapitalbindning (år) *



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

Genomsnittlig räntebindning (år)



Förfallostruktur räntebärande skulder

Löptid	RÄNTEFÖRFALL			KAPITALFÖRFALL	
	Belopp (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)	Belopp (mkr)	Andel (procent)
<1 år	3 996	7,6*	15	4 008	15
1-2 år	2 950	1,2	11	3 456	13
2-3 år	3 100	1,3	11	4 440	16
3-4 år	3 750	1,4	14	4 722	17
4-5 år	3 900	1,8	14	2 736	10
5-6 år	3 300	2,1	12	1 347	5
6-7 år	900	1,8	3	1 583	6
7-8 år	2 700	2,7	10	1 496	6
8-9 år	2 500	2,6	9	1 669	6
> 9 år	-	-	-	1 639	6
Summa	27 096	2,7	100	27 096	100
Löftesprovisioner RCF:er		0,1			
Snittränta:		2,8			

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

Räntebärande skuld per typ av finansiering

Typ av finansiering	Utestående belopp (mkr)	Andel av räntebärande skuld, (procent)
Företagscertifikat SEK	680	3
Banklån mot säkerhet SEK	5 377	20
Icke säkerställda lån SEK	1 144	4
Obligationer SEK	11 890	45
Obligationer NOK	5 460	20
Obligationer EUR	1 380	5
Obligationer AUD	495	2
Obligationer JPY	230	1
Totalt	26 658	100

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 658 Mkr. Skillnaden mot belopp i ovanstående tabell utgörs av förutbetalda uppläggningsavgifter och valutaomräkning avseende obligationer i utländsk valuta.

Derivatinstrument

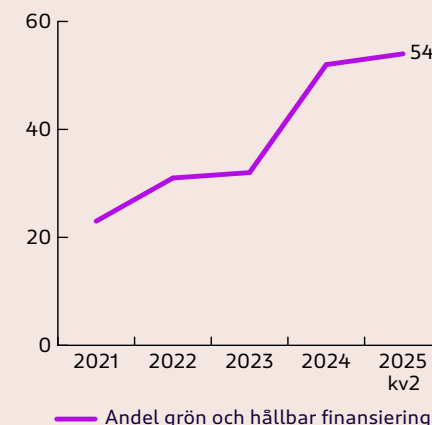
Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid kvartalets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp netto till 22 500 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen har sedan årsskiftet ökat något och uppgick till 4,2 år (4,1). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 87 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 -714 mkr (71).

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 det andra kvartalet uppdaterades det gröna ramverket vilket innebär en tydligare anpassning till delar av EU-taxonomin kriterier och skapar förutsättningar för ytterligare grön finansiering som bidrar till Rikshems långsiktiga hållbarhetsmål. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet Morningstar Sustainalytics som bekräftar att ramverket är trovärdigt, verkkningsfullt och i enlighet med ICMA's Green Bond Principles.

Rikshems ramverk för hållbarhetslänkade obligationer lanserades under 2024 och bygger på Rikshems viktiga KPIer inom trygghet i boendemiljön, hållbara leverantörsled och målsättningar för energieffektivisering i befintligt bestånd och nybyggnation. Ramverket är baserat på "Sustainability-Linked Bond Principles" och har även det granskats av det oberoende institutet Morningstar Sustainalytics. Under ramverket har Rikshem emitterat 1 000 mkr nominellt i så kallade

Andel grön och hållbar finansiering (procent)



hållbarhetslänkade obligationer. Därutöver har ett antal banklån kopplats till Rikshems hållbarhets-KPIer vilket möjliggör lägre eller högre lånemarginal om målen uppnås eller inte. Läs mer om Rikshems ramverk och hållbarhetsarbete samt ta del av de senaste investerarrapporterna på rikshem.se.

Rating

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
Hyresintäkter	916	915	1 833	1 823	3 643	3 633
Driftkostnader	-222	-219	-499	-516	-903	-920
Reparationer och underhåll	-71	-77	-142	-143	-324	-325
Fastighetsadministration	-77	-62	-147	-124	-273	-250
Fastighetsskatt	-11	-12	-23	-23	-45	-45
Summa fastighetskostnader	-381	-370	-810	-806	-1 544	-1 540
Driftöverskott	535	545	1 023	1 017	2 099	2 093
Central administration	-40	-38	-75	-77	-154	-156
Resultat från andelar i joint ventures	17	-11	28	-10	43	5
Rörelseresultat	511	496	975	930	1 987	1 942
Finansiella intäkter	9	21	24	35	53	64
Finansiella kostnader	-191	-188	-377	-379	-756	-758
Resultat efter finansiella poster	329	329	622	586	1 284	1 248
varav förvaltningsresultat	325	348	613	607	1 280	1 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-39	176	-83	84	238	405
Värdeförändring räntederivat	-494	-178	-405	-8	-558	-161
Värdeförändring valutaderivat	41	-330	-192	-400	-227	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	21	267	266	109	395	238
Resultat före skatt	-142	264	208	371	1 132	1 295
Skatt	10	-43	21	-79	-194	-294
Periodens/årets resultat	-133	221	228	292	937	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	-133	221	228	292	937	1 001

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	19	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	14	19	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	55 679	55 754	56 575
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	161	195	170
Inventarier	3	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	55 843	55 954	56 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	1 574	1 605	1 620
Övrigt finansiellt innehav	0	-	-
Derivatinstrument	491	1 002	840
Långfristiga fordringar	51	199	81
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 116	2 806	2 541
Summa anläggningstillgångar	57 974	58 780	59 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	27	34	41
Derivatinstrument	-	-	-
Övriga fordringar	1 265	647	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	39	26
Summa kortfristiga fordringar	1 336	720	912
Likvida medel	188	1 225	1 563
Summa omsättningstillgångar	1 511	1 945	2 474
SUMMA TILLGÅNGAR	59 498	60 725	61 782

Belopp i mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	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	21 420	20 483	21 192
Summa eget kapital	26 394	25 456	26 165
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4 272	4 167	4 356
Räntebärande skulder	22 517	21 848	23 439
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 191	931	956
Leasingskuld	135	169	143
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
Summa långfristiga skulder	28 261	27 261	29 040
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 996	6 933	5 526
Leverantörsskulder	124	130	144
Skatteskulder	-	118	68
Leasingskuld	20	21	24
Derivatinstrument	14	0	-
Övriga kortfristiga skulder	37	99	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654	707	700
Summa kortfristiga skulder	4 844	8 008	6 576
Summa skulder	33 105	35 269	35 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 498	60 725	61 782

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-jun			292	292
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	100	4 874	20 483	25 456
Periodens resultat, jul-dec			709	709
Övrigt totalresultat, jul-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-jun			228	228
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2025-06-30	100	4 874	21 420	26 394

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	329	329	622	586	1 284	1 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-16	11	-25	11	-34	2
Återläggning räntenetto	182	167	353	344	703	694
Betald ränta	-176	-189	-386	-378	-769	-761
Erhållen ränta	11	20	22	31	45	54
Betald skatt	-57	-40	-131	-177	-208	-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273	299	455	418	1 020	983
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	0	60	21	140	10	129
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-39	15	-156	-124	-108	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234	374	320	434	922	1 036
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-377	-253	-621	-516	-1 183	-1 078
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-262	-	-262	-	-267	-5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	354	979	1 695	995	1 763	1 063
Investering i övriga anläggningstillgångar	1	0	1	-1	1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	119	-59	119	-59	105	-73
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	75	-	75	-	75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	668	1 007	420	493	-94
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	3 124	2 993	3 904	6 387	9 003	11 486
Amortering av lån	-3 426	-3 752	-6 093	-6 771	-10 877	-11 555
Förändring av säkerheter	-176	201	-510	-9	-577	-76
Lösen av finansiella instrument	0	1	0	1	-1	0
Amortering av leasingsskuld	-2	1	-3	-2	-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480	-557	-2 702	395	-2 452	-145
Periodens/årets kassaflöde	-336	486	-1 375	-459	-1 037	797
Likvida medel vid periodens/årets början	524	739	1 563	766	1 225	766
Likvida medel vid periodens/årets slut	188	1 225	188	1 225	188	1 563

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
Intäkter	99	80	189	163	354	328
Övriga externa kostnader	-46	-46	-85	-87	-175	-177
Personalkostnader	-92	-65	-172	-140	-317	-285
Avskrivningar	-1	-2	-3	-3	-6	-6
Rörelseresultat	-41	-33	-71	-67	-144	-140
Resultat från andelar i koncernföretag	22	22	42	35	75	68
Finansiella intäkter	295	308	596	612	1 204	1 220
Finansiella kostnader	-189	-161	-373	-323	-708	-658
Värdeförändring räntederivat	-494	-178	-405	-8	-558	-161
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	41	-330	-192	-400	-227	-435
Valutakurseffekter på finansiella skulder	21	267	266	109	395	238
Resultat efter finansiella poster	-344	-105	-137	-43	39	133
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-17	-17
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	0	486	7	430	-264	159
Skatt	58	-68	4	-82	-10	-96
Periodens/årets resultat	-287	313	-127	306	-254	179

Moderbolaget

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

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-287	313	-127	306	-254	179
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden/året	-287	313	-127	306	-254	179

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	19	17
Summa immateriella anläggningstillgångar	14	19	17
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	3	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	3	5	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2 882	2 875	2 882
Fordringar hos koncernföretag	30 778	31 592	31 665
Derivatinstrument	491	1 002	840
Långfristiga fordringar	0	16	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	34 151	35 485	35 387
Summa anläggningstillgångar	34 169	35 509	35 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	-	-	-
Övriga fordringar	1 169	618	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13	11
Summa kortfristiga fordringar	1 185	631	707
Likvida medel	176	1 225	1 563
SUMMA TILLGÅNGAR	35 530	37 365	37 679

Belopp i mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Uppskrivningsfond	143	143	143
	243	243	243
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	7 956	7 777	7 777
Överkursfond	841	841	841
Periodens/ årets resultat	-127	306	179
	8 670	8 924	8 797
Summa eget kapital	8 913	9 166	9 040
Skulder			
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	166	241	232
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	1	1
Summa avsättningar	166	242	233
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 351	17 646	18 686
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	1 191	931	956
Summa långfristiga skulder	18 687	18 722	19 788
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 996	6 183	5 526
Leverantörsskulder	6	9	7
Skulder till koncernföretag	3 584	2 780	2 838
Skatteskuld	-	94	64
Derivatinstrument	14	0	-
Övriga skulder	13	14	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151	154	172
Summa kortfristiga skulder	7 764	9 234	8 619
Summa skulder	26 617	28 198	28 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 530	37 365	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 329 (325), 169 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, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har skett under perioden.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkrar

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 11 juli 2025

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelsens ordförande

Annika Eastwood
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2025 kv2	2025 kv 1	2024 kv 4	2024 kv 3	2024 kv 2	2024 kv 1
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	916	917	913	897	915	908
Fastighetskostnader	-381	-429	-411	-323	-370	-436
Driftöverskott	535	488	502	574	545	472
Central administration	-40	-35	-48	-31	-38	-39
Resultat från andelar i joint ventures	17	11	14	1	-11	1
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-182	-171	-173	-177	-167	-177
Resultat efter finansiella poster	329	293	295	367	329	256
varav förvaltningsresultat	325	288	289	378	348	259
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-39	-44	169	152	176	-92
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-432	101	289	-348	-241	-58
Resultat före skatt	-142	350	754	171	264	106
Skatt och övrigt totalresultat	10	11	-174	-41	-43	-36
Kvartalets totalresultat	-133	361	580	130	221	70

BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	55 679	55 433	56 575	56 065	55 754	56 305
Andelar i joint ventures	1 574	1 632	1 620	1 606	1 605	1 625
Övriga tillgångar	2 057	2 338	2 024	2 022	2 140	2 827
Likvida medel	188	524	1 563	1 136	1 225	739
Summa tillgångar	59 498	59 927	61 782	60 829	60 725	61 496
Eget kapital	26 394	26 526	26 165	25 585	25 456	25 234
Uppskjuten skatt	4 272	4 311	4 356	4 165	4 167	4 242
Räntebärande skulder	26 658	26 981	29 111	28 762	28 926	29 955
Övriga skulder	2 176	2 108	2 150	2 317	2 176	2 064
Summa eget kapital och skulder	59 498	59 927	61 782	60 829	60 725	61 496

NYCKELTAL						
Belåningsgrad, procent	48	49	51	51	52	53
Soliditet, procent	44	44	42	42	42	41
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	3,6	5,0	3,9	-4,6	-7,4	-11,2
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5
Överskottsgrad, procent	58	53	55	64	60	52

Nyckeltal

Belopp i mkr	2025 jan-jun	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 833	3 633	3 473	3 169	3 062
Driftöverskott	1 023	2 093	1 960	1 760	1 768
Resultat efter finansiella poster	622	1 248	858	1 068	1 526
varav förvaltningsresultat	613	1 274	1 189	1 198	1 230
Värdeförändring fastigheter	-83	405	-4 776	-1 935	5 509
Periodens/årets resultat	228	1 001	-3 921	228	5 931
Balansräkning					
Eget kapital	26 394	26 165	25 164	29 085	28 855
Extern skuld	26 658	29 111	29 422	29 021	26 922
Verkligt värde fastigheter	55 679	56 575	56 139	59 423	58 780
Balansomslutning	59 498	61 782	60 961	64 922	62 411
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, procent	44	42	41	45	46
Belåningsgrad, procent	48	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	2,8	2,7	2,6	2,0	1,5
Räntebindning, år	4,2	4,1	3,3	3,4	4,2
Kapitalbindning, år*	4,4	4,3	3,7	3,7	4,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,6	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)	4,2	4,5	-4,7	-0,3	13,9
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	4,2	4,4	-4,9	-0,4	13,9

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

Belopp i mkr	2025 jan-jun	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	471	489	512	519	514
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 139	2 217	2 245	2 240	2 216
Antal lägenheter	29 009	29 907	29 650	29 230	28 514
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	28	29	30	30	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,8	4,5	2,9	3,1	5,1
Marknadsvakans bostäder, procent	3,1	2,4	1,0	0,8	1,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,8	6,7	7,3	7,6	8,3
Verkligt värde, kr/kvm	26 034	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	3,3	6,1	8,4	-1,2	1,1
Överskottsgrad, procent	56	58	56	56	58
Medarbetare					
Antal anställda	329	325	308	316	286

Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkr	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec	jul 2023 - jun 2024	2023 jan-dec
Driftöverskott				
Hyesintäkter	3 643	3 633	3 590	3 473
Fastighetskostnader	-1 544	-1 540	-1 533	-1 513
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Överskottsgrad				
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Hyesintäkter	3 643	3 633	3 590	3 473
Överskottsgrad, procent	58	58	57	56
Direktavkastning				
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Ingående fastighetsvärde	55 754	56 139	58 312	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 679	56 575	55 754	56 139
Genomsnittligt fastighetsvärde	55 717	56 357	57 033	57 781
Direktavkastning, procent	3,8	3,7	3,6	3,4
Totalavkastning exkl JV				
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Orealiserad värdeförändring fastigheter	237	416	-2 594	-4 776
Summa	2 336	2 509	-537	-2 816
Ingående fastighetsvärde	55 754	56 139	58 312	59 423
Utgående fastighetsvärde	55 679	56 575	55 754	56 139
Avgår orealiserade värdeförändringar	-237	-416	2 594	4 776
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 598	56 149	58 330	60 169
Totalavkastning exkl JV, procent	4,2	4,5	-0,9	-4,7
Avkastning på eget kapital				
Periodens/årets resultat	937	1 001	-1 965	-3 921
Genomsnittligt eget kapital	25 925	25 665	26 439	27 125
Avkastning på eget kapital, procent	3,6	3,9	-7,4	-14,5

Belopp i mkr	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec	jul 2023 - jun 2024	2023 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Central administration	-154	-156	-171	-172
Finansiella intäkter	53	64	59	35
Summa	1 998	2 001	1 945	1 823
Externa räntor	-749	-759	-757	-693
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6	2,6
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	26 658	29 111	28 926	29 422
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 679	56 575	55 754	56 139
Belåningsgrad, procent	48	51	52	52
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 377	5 380	5 580	5 609
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	55 679	56 575	55 754	56 139
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	10	10	10
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	26 658	29 111	28 926	29 422
Likvida medel	-188	-1 563	-1 225	-766
Säkerheter avseende CSA avtal	-1 042	-532	-446	-456
Nettoskuld	25 428	27 016	27 255	28 200
Driftöverskott	2 099	2 093	2 057	1 960
Central administration	-154	-156	-171	-172
Avskrivningar	6	6	5	3
EBITDA	1 951	1 943	1 891	1 791
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	13,9	14,4	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	Hysesintäkter 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.
Hyresintäkter	Periodens hyresintäkter och övriga intäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder och outnyttjade kreditlöften.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Snittränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftöverskott exklusive central administration med återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott, central administration och finansiella intäkter i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2025	5 november 2025
Bokslutskommuniké januari-december 2025	6 februari 2026

Rikshem

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

Kontakta Rikshem

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