

# 2026 : Rikshems halvårsrapport

## 26 : januari-juni

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 861 mkr (1 833), en ökning med 29 mkr eller 1,6 procent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 1 059 mkr (1 023), en ökning med 3,5 procent. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 mkr eller 0,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 623 mkr (613), främst till följd av ett förbättrat driftöverskott, samtidigt som nettot av finansiella intäkter och kostnader har försämrats.

- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 82,4 mkr (-83,4), varav 83,1 mkr avsåg orealiserad värdeförändring motsvarande 0,1 procent (-0,1). Realiserad värdeförändring uppgick till -0,6 mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 577 mkr (208). Resultat efter skatt uppgick till 460 mkr (228).
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 634 mkr (621).

### Händelser under andra kvartalet

- I april frånträdde de åtta bostadsfastigheter i Helsingborg som avtalades om under det första kvartalet.
- Under andra kvartalet har detaljplan för ytterligare 600 hyresrätter inom bolagets utvecklingsområde i Lund vunnit laga kraft.

Rikshem i sammandrag	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	937	916	1 861	1 833	3 675	3 647
Driftöverskott, mkr	555	535	1 059	1 023	2 136	2 100
Förvaltningsresultat, mkr	338	325	623	613	1 283	1 273
Periodens/årets resultat, mkr	94	-133	460	228	1 035	803
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 437	55 679	56 437	55 679	56 437	55 875
Uthyrningsbar area, tkvm	2 100	2 139	2 100	2 139	2 100	2 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94,7	95,2	94,7	95,2	94,7	94,8
Belåningsgrad, procent	47	48	47	48	47	47
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,6
Eget kapital, mkr	27 428	26 394	27 428	26 394	27 428	26 969
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	3,6	4,2	3,6	4,2	3,6	3,3
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,0



# Vd-ord

Rikshems senaste kvartal, såväl som hela första halvåret, har haft ett positivt anslag med bland annat nya avtal, lagakraftvunnen detaljplan och färdigställd nyproduktion med bra efterfrågan. Långsamt går det också bättre för Sverige. Återhämtningen är svag men flera tecken pekar åt rätt håll - inflationen är runt målet, marknaden förväntar sig en relativt stabil räntenivå och hushållens konsumtion börjar återhämta sig. Samtidigt är osäkerheten kring omvärldsläget mycket stor.

## Balanserat och hållbart

Under det första halvåret ökade vårt driftöverskott med 3,5 procent jämfört med det första halvåret 2025 medan förvaltningsresultatet ökade med 1,6 procent. Marknadsvakanserna för våra bostäder är lägre än föregående år men antalet projektrelaterade vakanser är tillfälligt högre. Vi har en fortsatt stark finansiell ställning och bibehåller våra nyckeltal på en väl avvägd nivå.

## Detaljplan i Lund

Efterfrågan i vår nyproduktion i Lund har varit stark. De sista lägenheterna färdigställdes under juni och alla 323 lägenheter är nu uthyrda. Därför är det extra glädjande att detaljplanen för vår nästa nyproduktion i Lund under perioden vunnit laga kraft. Det ger oss möjlighet att bygga ytterligare 600 hyresrätter i ett attraktivt läge i Lund, en av våra största satsningar just nu. Det stora antalet bostäder ger också goda förutsättningar för en effektiv produktion.

## Ombyggnation av äldreboende

I Uppsala har vi startat om- och tillbyggnation av ett äldreboende som idag har 92 lägenheter. Vi har tecknat ett hyresavtal med Uppsala kommun på 20 år. När boendet är redo för återinflyttning,

preliminärt 2027, kommer det att finnas 101 lägenheter, en ny matsal och trivselytor för de boende. Genom att bygga om i stället för att bygga nytt kan klimatpåverkan minskas med upp till 60 procent. Vi har under våren också färdigställt ombyggnationen av ett nedlagt äldreboende i Malmö som nu blivit 80 moderna och efterfrågade hyresrätter, alla uthyrda.

## Hyresförhandlingarna har startat

På bostadssidan har hyresförhandlingarna för kommande år påbörjats. Rikshems mål är att ha de nya hyrorna för 2027 klara under året, det är bra

**"Vår och sommar är tid för områdesdagar. Vi har en aktiv förvaltning för att bygga goda relationer mellan oss och våra hyresgäster och där fyller områdesdagarna en viktig funktion."**

för både oss och våra hyresgäster som inte behöver betala hyra retroaktivt. Vi har en bra dialog med Hyresgästföreningen men konstaterar också att fastighetsägare behöver få kostnadstäckning. Vi arbetar ständigt med att sänka våra kostnader men när taxorna för fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp samt för avfall samtidigt fortsätter att öka ordentligt behöver det få genomslag på hyrorna.

## Relationsbyggande områdesdagar

Vår och sommar är tid för områdesdagar. Vi har en aktiv förvaltning för att bygga goda relationer mellan oss och våra hyresgäster och där fyller

områdesdagarna en viktig funktion. De bidrar också till att skapa och förbättra relationer mellan hyresgästerna, en viktig del för att skapa tryggare områden. I Hageby i Norrköping har vi tillsammans med övriga fastighetsägare också initierat en så kallad BID (Business Improvement District) med målet att skapa ett tryggare, mer attraktivt och långsiktigt hållbart Hageby. I Hageby har vårt trygghetsindex ökat med nästan fyra enheter hittills i år och för Rikshem som helhet med över två enheter. Vi fortsätter arbeta för trygga områden i hela vårt bestånd. Detta för att vi även på sikt ska kunna erbjuda långsiktigt och hållbart fastighetsägande, god förvaltning och bra hyresrätter.

## 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 förvaltningsområdena Uppsala och Storstockholm samt i Norrköping.

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

I ett av våra vård- och omsorgsboenden utanför Halmstad har vi nyligen monterat solceller och två batterienheter för energilagring. Den 6 000 kvm stora fastigheten hade relativt hög elförbrukning. Förutsättningarna för installation av solceller var bra genom byggnadernas platta tak.

De installerade batterierna bidrar till ökad självkonsumtion då solenergin kan lagras och nyttjas när det finns behov av energi under mörkare perioder på dygnet. Genom installationen beräknas den köpta elen minska med 30 procent i fastigheten.

Projektet har drivits som ett pilotprojekt för att testa energilagring i större skala.

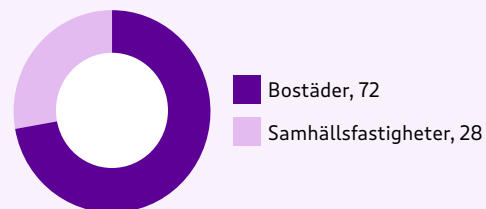


## Fördelning av fastigheternas värde

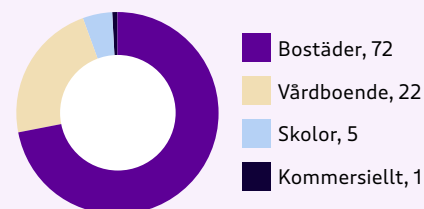
Fastigheternas verkliga värde uppgick till 58 807 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). Rikshem äger cirka 29 000 lägenheter bestående av hyresrätter, seniorboenden, vårdbostäder, studentbostäder och ungdomslägenheter. 28 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter, till exempel skolor och vårdboenden.

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

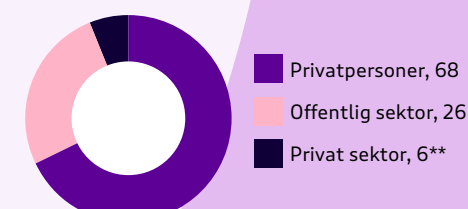
## Fördelning av fastighetsvärde per segment (procent)\*



## 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 29 mkr eller 1,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 861 mkr (1 833). Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt ökade hyresintäkterna med 48 mkr medan avyttrade fastigheter minskade intäkterna med lika mycket. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 1,9 procent främst relaterat till årlig, förhandlad eller indexerad, hyresjustering. Tillväxten i hyresintäkter motverkas av ökade vakansrelaterade intäktsbortfall. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,0 procent (4,7) för totalt bestånd.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för totalt bestånd minskade med 8 mkr eller 0,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick

till 803 mkr (810). Nettot av avyttrade och tillträdde fastigheter påverkade fastighetskostnaderna positivt med 30 mkr. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 22 mkr eller 3,5 procent. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till högre kostnader för fjärrvärme, till följd av en kallare inledning på året, samt ökade kostnader för snöröjning. Underhållskostnaderna ökade med 7 mkr, främst drivet av invändigt lägenhetsunderhåll.

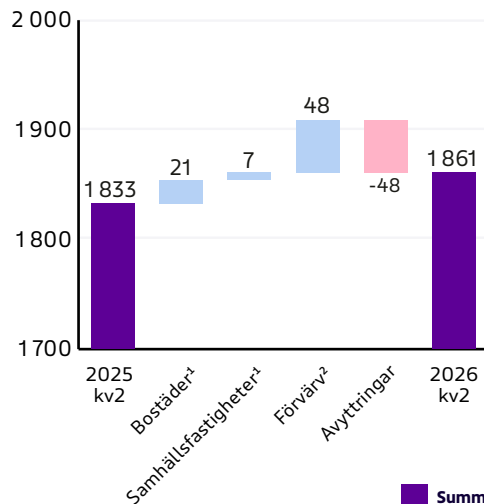
## Driftöverskott

Driftöverskottet ökade med 36 mkr eller 3,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 059 mkr (1 023). För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 mkr eller 0,7 procent.

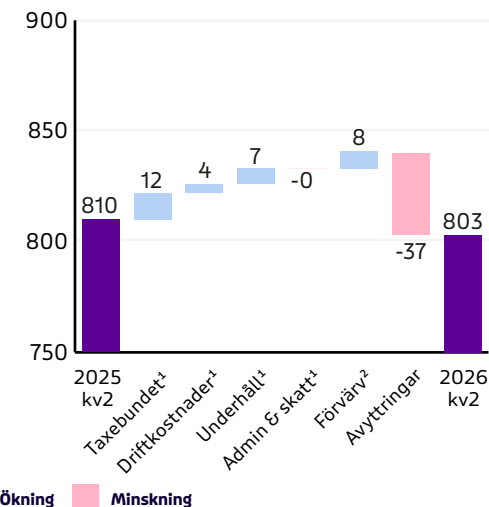
## Resultaträkning i sammandrag, mkr

	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Hyresintäkter	1 861	1 833
Fastighetskostnader	-803	-810
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 059</b>	<b>1 023</b>
Central administration	-74	-75
Resultat från andelar i joint ventures	81	28
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 065</b>	<b>975</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-377	-353
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>689</b>	<b>622</b>
varav förvaltningsresultat	623	613
Värdeförändring fastigheter	82	-83
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-194	-331
<b>Resultat före skatt</b>	<b>577</b>	<b>208</b>
Skatt	-118	21
<b>Årets resultat</b>	<b>460</b>	<b>228</b>

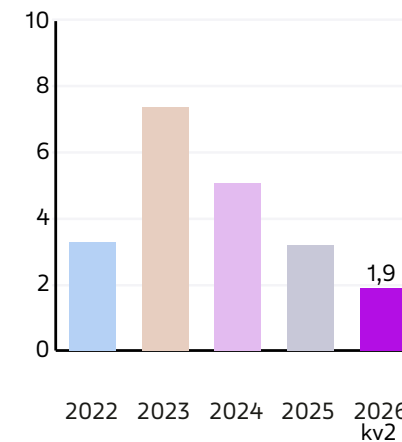
## Hyresintäkter (mkr)



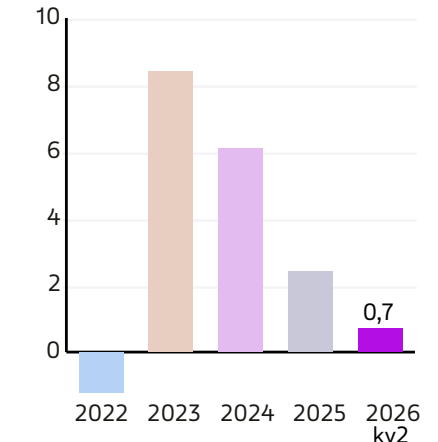
## Fastighetskostnader (mkr)



## Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



## Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



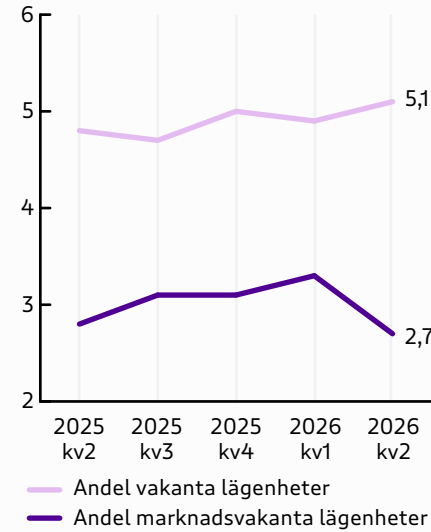
<sup>1</sup>Jämförbart bestånd.

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

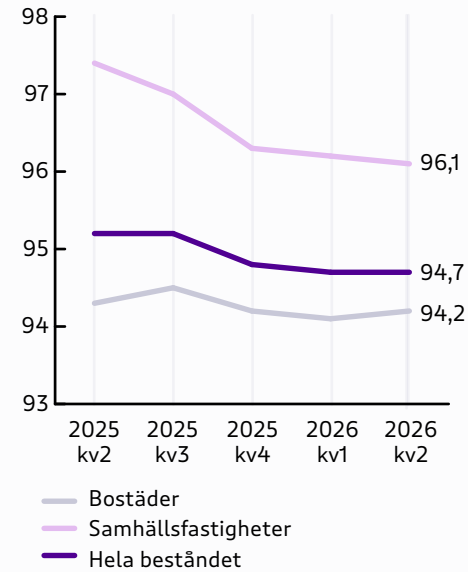
### Vakanser och uthyrningsgrad

Vakansgraden för bostäder uppgick vid periodens utgång till 5,1 procent (4,8). Merparten av vakanserna återfinns i Norrköping och Västerås, som har ett överutbud av bostäder. Exkluderat dessa orter uppgår vakansgraden till 2,8 procent (2,1). Vi har tillfälligt fler vakanser i pågående projekt då vi just nu avslutar den första delen av vårt utvecklingsprojekt i Lund. Samtliga lägenheter är uthyrda men redovisas till inflytt som projektvakans. Justerat även för lägenheter som tomställda för renovering samt projekt uppgick marknadsvakansen till 2,7 procent (2,8). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 96,1 procent (97,4). För totalt bestånd uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,7 procent (95,2).

### Vakansgrad bostäder (procent)



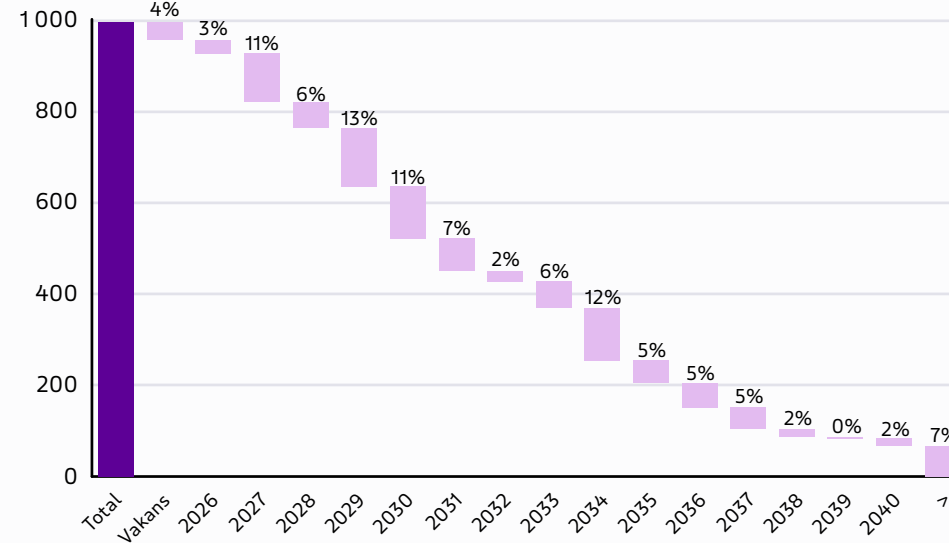
### Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



### Hyresduration samhällsfastigheter

Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter är 6,5 år (6,8). 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 (mkr)



### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 74 mkr (75), en minskning om 1 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 -377 mkr (-353). 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 13 mkr (11). Läs mer om Rikshems finansiering på sidorna 11-12.

### Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 81 mkr (28), en ökning med 53 mkr jämfört med motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av att Rikshems joint venture-samarbete i Lund erhållit slutreglering och tilläggsköpeskilling avseende utvecklingsprojekt.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 623 mkr (613), främst till följd av ett förbättrat driftöverskott, samtidigt som nettot av finansiella intäkter och kostnader försämrats. Förvaltningsresultat från andelar i joint ventures har försämrats med 4 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 82,4 mkr (-83,4), varav 83,1 mkr avsåg realiserad värdeförändring och -0,6 mkr avsåg realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,1 procent (-0,1). Förändring i värden och avkastningskrav är främst hänförlig till högre bedömd uppräknig för presumtionshyror utifrån ny lagstiftning.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 4,67\* procent, en ökning med 0,06 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 var 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 -162 mkr (-405) efter att marknadsräntor på längre löptider sjunkit.

Värdeförändringen på kombinerade valuta- och ränteswappar uppgick till 497 mkr (-192) vilken orsakas av ränteförändringar samt valutakursfluktuationer. Variationer i valutakurser ger även upphov till realiserad värdeförändring av lån i utländsk valuta, vilka uppgick till -529 mkr (266). Om lån och derivatinstrument behålls till förfall neutraliseras tidigare redovisade realiserade resultat effekter.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -118 mkr (21) varav aktuell skatt utgjorde 0 mkr (-63) och uppskjuten skatt -118 mkr (84). Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt fastighetsförsäljningar.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 460 mkr (228).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 621 mkr (455). Investeringar i befintliga fastigheter var 634 mkr (621). Sammantaget uppgick likvida medel vid periodens utgång till 294 (188). Mer information om kassaflödet framgår på sidan 15.

\* Det genomsnittliga direktavkastningskravet avser jämförbart bestånd.

### Resultat från andelar joint ventures

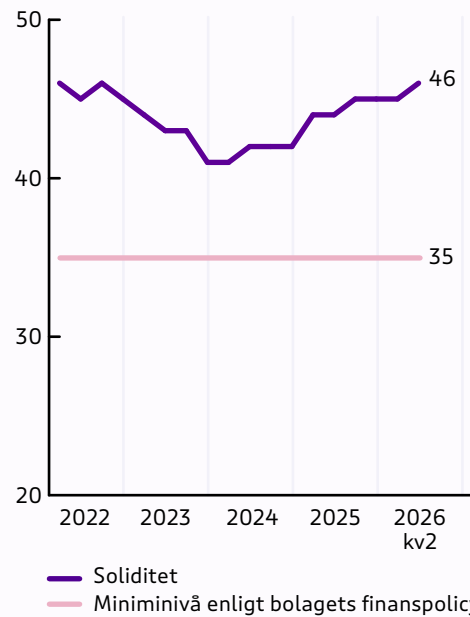
Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat	10	12	15	19	40	44
Värdeförändring fastigheter	-20	8	-20	8	-27	1
Finansiella poster och övrigt	83	-1	85	-1	86	0
Skatter	3	-2	1	2	6	7
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>17</b>	<b>81</b>	<b>28</b>	<b>105</b>	<b>52</b>

# Övergripande finansiella nyckeltal

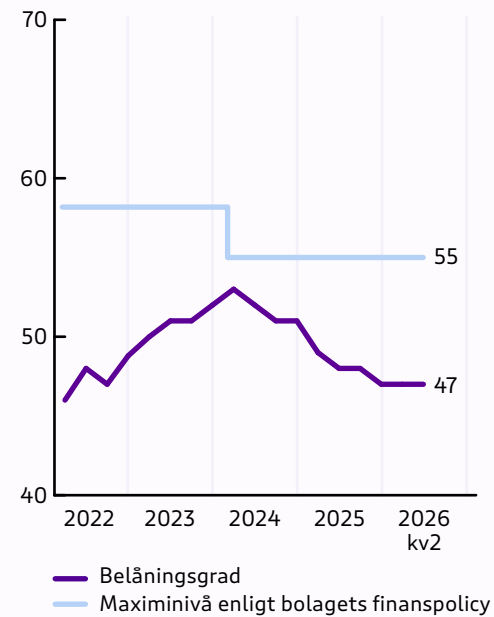
På årsstämman i mars beslöts att anta ägar-direktivet efter årlig översyn. Utöver tidigare mål om minst 5 procent real årlig totalavkastning ska bolaget även leverera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 4 procent. Bolagets nyckeltal Nettoskuld/EBITDA bör framgent långsiktigt understiga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

Samtliga av Rikshems övergripande finansiella nyckeltal utfaller inom bolagets policynivåer. Belåningsgraden har trendmässigt sjunkit efter amortering av skuld. Räntetäckningsgraden har stabiliserats. Nettoskuld/EBITDA är oförändrad sedan årsskiftet.

## Soliditet (procent)



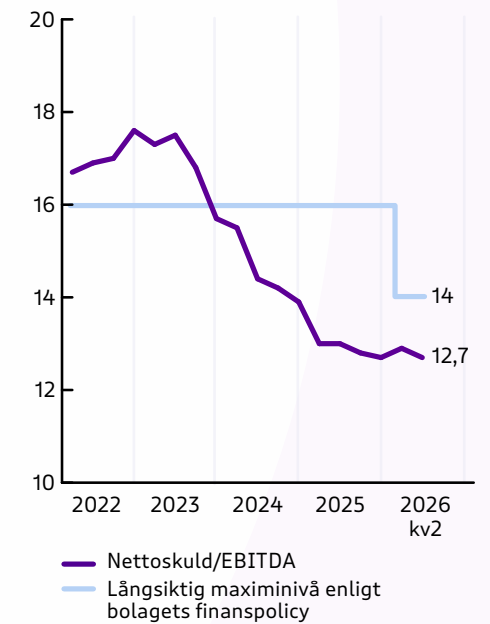
## Belåningsgrad (procent)



## Räntetäckningsgrad (ggr)



## Nettoskuld/EBITDA (ggr)



# Segmentsrapport & fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 454 fastigheter (464). Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 56 437 mkr (55 875).

Av verkligt värde avsåg 40 443 mkr bostäder, 12 809 mkr vårdboenden, 2 638 mkr skolor och 548 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 361 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Segmentrapport	BOSTÄDER		SAMHÄLLSFASTIGHETER		TOTALT	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Hysesintäkter, mkr	1 351	1 309	510	523	1 861	1 833
Fastighetskostnader, mkr	-632	-628	-171	-182	-803	-810
Driftöverskott, mkr	719	681	339	342	1 059	1 023
Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr	47	-182	36	98	83	-84
Totalavkastning, mkr	767	499	375	440	1 142	939
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 842	39 825	15 595	15 854	56 437	55 679
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,6	3,5	4,4	4,3	3,8	3,8
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	3,9	4,1	3,4	4,6	3,7	4,2
Andel verkligt värde fastigheter, procent	72	72	28	28	100	100
Area, tkvm	1 559	1 574	541	565	2 100	2 139
Verkligt värde, kr per kvm	26 194	25 301	28 822	28 076	26 871	26 034
Investeringar, mkr	429	559	205	61	634	621

## Rikshems fastighetsbestånd per 30 juni 2026

TYP	VÄRDE (MKR)	ANDEL (PROCENT)	AREA (TKVM)	VÄRDE (KR/KVM)	HYRESVÄRDE (MKR)
<b>Segment bostäder</b>					
- Bostäder	40 443	72	1 550	26 100	
- Kommersiellt*	364	1	9	42 358	
- Skolor	36	0	1	31 839	
<b>Bostäder</b>	<b>40 842</b>	<b>72</b>	<b>1 559</b>	<b>26 194</b>	<b>2 783</b>
<b>Segment samhällsfastigheter</b>					
- Vårdboenden	12 809	23	422	30 341	
- Skolor	2 602	5	99	26 161	
- Kommersiellt*	184	0	19	9 464	
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>15 595</b>	<b>28</b>	<b>541</b>	<b>28 822</b>	<b>1 025</b>
<b>Totalt</b>	<b>56 437</b>	<b>100</b>	<b>2 100</b>	<b>26 871</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 83,1 mkr (-83,7), och realiserad värdeförändring uppgick till -0,6 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,1 procent (-0,1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,06 procentenheter till 4,67\* procent i relation till värdet per den 31 december 2025. Förändring i värden och avkastningskrav är främst hänförlig till högre bedömd uppräkningsför presumtionshyror utifrån ny lagstiftning.

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-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	55 875	56 575	56 575
Orealiserad värdeförändring	83	-84	-208
Investering	634	621	1 390
Förvärv	163	262	262
Försäljning	-319	-1 695	-2 143
Verkligt värde vid utgången av perioden	56 437	55 679	55 875
<b>Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures</b>	<b>58 807</b>	<b>57 980</b>	<b>58 205</b>

Direktavkastningskrav* Fastighetstyp, procent	30 jun 2026	31 dec 2025	Förändring
Bostäder	4,59	4,51	0,08
Samhällsfastigheter:	4,79	4,77	0,02
Vårdboenden	4,75	4,73	0,01
Skolor	4,96	4,93	0,03
Kommersiellt	6,51	6,52	-0,01
<b>Totalt</b>	<b>4,67</b>	<b>4,61</b>	<b>0,06</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	1 104	1 756	3 127	3,25	4,59	6,78
Samhällsfastigheter:					4,79	
Vårdboenden	980	1 962	3 925	4,20	4,75	8,00
Skolor	1 158	1 922	3 014	4,50	4,96	7,00
Kommersiellt	994	1 632	2 180	5,90	6,51	7,35
<b>Medeltal</b>		<b>1 809</b>			<b>4,67</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	-2 079	2 328	+/-	607	+/-	205
Samhällsfastigheter:						
Vårdboenden	-701	781	+/-	142	+/-	49
Skolor	-125	138	+/-	29	+/-	11
<b>Totalt</b>	<b>-2 905</b>	<b>3 247</b>	<b>+/-</b>	<b>778</b>	<b>+/-</b>	<b>264</b>

\*\* Justeringen omfattar både direktavkastningskrav och kalkylränta.

# Transaktioner & investeringar

## Transaktioner

Under första halvåret har totalt tio fastigheter avyttrats till ett värde om 319 mkr. Avyttringen avsåg åtta bostadsfastigheter i Helsingborg samt två utvecklingsfastigheter, en i Sundbyberg och en i Västerås.

Under perioden har första etappen av Rikshems utvecklingsprojekt i Lund omfattande 323 hyresrätter färdigställts. En detaljplan om ytterligare 600 hyresrätter för nästa etapp i projektet har vunnit laga kraft. Dessa händelser har medfört slutreglering och tilläggsköpeskilling om totalt 163 mkr, varav 113 mkr har kontantreglerats.

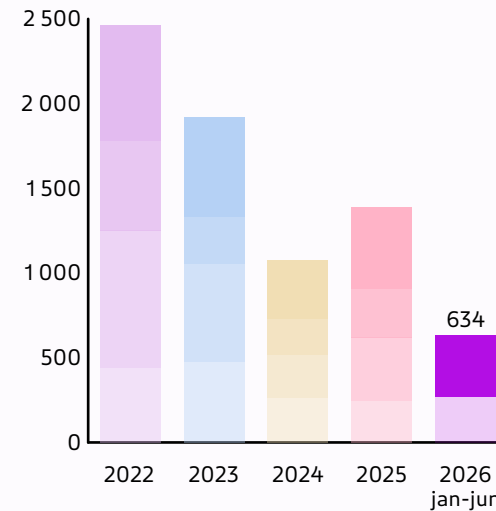
## Investeringar och projekt

Periodens investeringar uppgick till 634 mkr (621). Av dessa avsåg 454 mkr (407) ombyggnation och renovering, 109 mkr (170) avsåg nyproduktion och 70 mkr (44) avsåg energiprojekt.

Större renoveringsprojekt pågår i sju bostadsfastigheter innefattande 1 377 lägenheter där färdigställande sker löpande.

Två större hyresgästanpassningar av vård-

## Investeringar per kvartal och år (mkr)



och omsorgsboenden pågår. Ett för Halmstad kommun med ett 15-årigt hyresavtal i fastigheten Termometern 1 och ett för Uppsala kommun med

ett 20-årigt hyresavtal i fastigheten Svartbäcken 36:45.

Under perioden har 769 nyproducerade och nyrenoverade lägenheter färdigställts.

## Rikshems största pågående projekt

Projekt	Kommun	Område	Projektkategori	Fastighetstyp	Antal lgh före	Antal lgh efter	Investeringsbelopp (mkr)	Återstående investeringsbelopp (mkr)	Beräknat färdigställt
Topasen	Norrköping	Vilbergen	Renovering	Bostäder	319	319	136	17	Kv4 2026
Linjen	Norrköping	Ektorp	Renovering	Bostäder	159	159	70	33	Kv4 2026
Termometern (Kommunen)	Halmstad	Söndrum	Hyresgästanpassning	Vårdboende	0	0	258	77	Kv4 2026
Vilunda	Upplands Väsby	Apoteksskogen	Renovering	Bostäder	49	51	50	47	Kv2 2027
Karl-Johansgården	Uppsala	Svartbäcken	Hyresgästanpassning	Vårdboende	0	0	290	219	Kv3 2027
Hygget	Umeå	Sandbacka	Renovering	Bostäder	96	96	61	57	Kv4 2027
Tröskan	Östersund	Odensala	Renovering	Bostäder	144	150	100	95	Kv4 2027
Kantorn Hus 1	Uppsala	Kvarngärdet	Renovering	Student-/ungdomsbostäder	144	235	295	270	Kv1 2028
Körfältet	Östersund	Körfältet	Renovering	Bostäder	367	367	233	159	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 långsiktig tillgång till finansiering på 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

Världsekonomin fortsätter att i hög grad påverkas av konflikterna i Mellanöstern. Energi- och drivmedelspriser har som en konsekvens av den utdragna konflikten stigit vilket lett till ett ökat kostnadstryck och stigande inflation i omvärlden. Flera centralbanker har betonat ökad inflationsrisk i spåren av konflikten.

Den amerikanska centralbanken FED valde på mötet i juni att hålla styrräntan oförändrad i intervallet 3,5–3,75 procent samtidigt som den framåtblickande räntebanan indikerar en viss sannolikhet för en höjning under resterande delen av året. Även den Europeiska centralbanken ECB betonade inflationsrisker och valde också på sitt senaste möte i juni att höja styrräntan med 25 räntepunkter till 2,25 procent. Marknaden prissatte direkt efter räntebeskedet åtminstone en ytterligare höjning under 2026.

Riksbanken valde på sitt senaste möte i juni att hålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent men höjde prognosen för styrräntan något, vilket

ökat sannolikheten för en höjning av styrräntan senare under året. Även om inflationen i Sverige är fortsatt låg så beror det till stor del på finanspolitiska åtgärder som inte är permanenta. Samtidigt är konjunkturläget svagare än normalt och återhämtningen på arbetsmarknaden dröjer.

Efter Riksbankens möte i mitten av juni deeskalerade konflikten i Mellanöstern med följd effekten att oljepriset sjönk tillbaka

och närmade sig nivåer som rådde innan konflikten utbröt. Detta påverkade även långa marknadsräntor som föll tillbaka.

## Räntebärande skulder

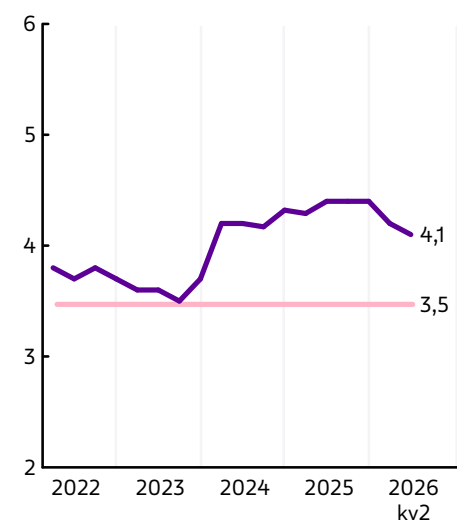
Trots den pågående konflikten i Mellanöstern har investerarsentimentet i obligationsmarknaden varit positivt. Rikshem har under det andra kvartalet emitterat en grön obligation om 400 mkr på 5 års

löptid. Återköp av kortfristiga obligationer med förfall i oktober 2026 har gjorts om totalt 352 mkr i nominellt belopp. Därutöver har obligationer amorterats vid förfalltidpunkten om sammanlagt 533 mkr i nominellt belopp.

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inkluderat outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick till 4,1 år (4,3) efter refinansiering och amortering av skuld. De räntebärande skulderna uppgick till 26 335 mkr (26 113) varav kortfristig del utgör cirka 16 procent inkluderat utestående företagscertifikat. Nettoskulden justerad för lämnade säkerheter (CSA) har ökat med 489 mkr sedan årsskiftet efter valutaomräkningseffekter på lån i utländsk valuta.

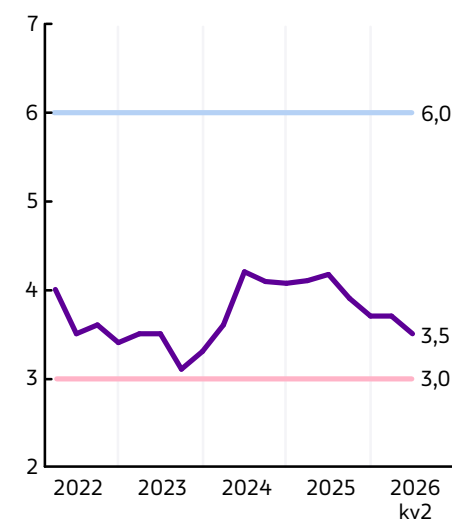
Säkerställd finansiering uppgick till 9 procent (10) av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Snitträntan ökade till 2,9 procent (2,8) efter att räntebindning som löpt med låg fast ränta ersatts under perioden. Avgifter för outnyttjade backupfaciliteter är inräknade i snitträntan.

### Genomsnittlig kapitalbindning (år) \*



— Genomsnittlig kapitalbindning  
— Minimnivå (år) för kapitalbindning enligt bolagets finanspolicy

### Genomsnittlig räntebindning (år)



— Maximinivå enligt bolagets finanspolicy  
— Genomsnittlig räntebindning  
— Minimnivå enligt bolagets finanspolicy

\* 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	5 244	6,0 *	20	4 246	16
1-2 år	3 100	1,3	12	4 440	17
2-3 år	3 750	1,4	14	4 960	19
3-4 år	3 900	1,8	15	2 736	10
4-5 år	3 900	2,2	15	2 594	10
5-6 år	1 400	2,1	5	2 052	8
6-7 år	2 700	2,7	10	1 496	6
7-8 år	2 500	2,6	9	2 047	8
8-9 år	-	-	-	1 197	5
> 9 år	-	-	-	726	3
<b>Summa</b>	<b>26 494</b>	<b>2,8</b>	<b>100</b>	<b>26 494</b>	<b>100</b>

Löftesprovisioner för outnyttjade krediter:

**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	1 142	4
Banklån mot säkerhet SEK	5 317	20
Icke säkerställda lån SEK	1 145	4
Obligationer SEK	10 243	39
Obligationer NOK	6 369	24
Obligationer EUR	1 374	5
Obligationer AUD	535	2
Obligationer JPY	210	1
<b>Totalt</b>	<b>26 335</b>	<b>100</b>

Räntebärande skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 335 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 294 mkr (244). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 724 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. Ingen av dessa faciliteter var nyttjade vid halvårsskiftet.

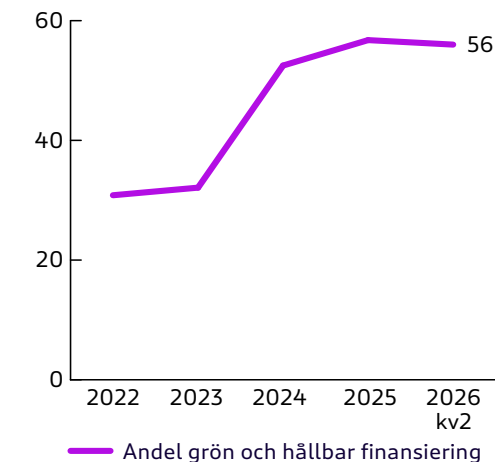
## Derivatinstrument

Bolagets ränterisk hanteras löpande främst genom ränteswappar och via lån med fast räntebas. Vid årets utgång uppgick räntederivatportföljens nominella belopp till 21 650 mkr, varav betalarswappar avser 20 800 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen uppgick till 3,5 år (3,7). Andelen av de räntebärande skulderna i balansräkningen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 81 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 -500 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, verkningsfullt 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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>937</b>	<b>916</b>	<b>1 861</b>	<b>1 833</b>	<b>3 675</b>	<b>3 647</b>
Driftkostnader	-213	-222	-493	-499	-906	-912
Reparationer och underhåll	-85	-71	-145	-142	-309	-306
Fastighetsadministration	-74	-77	-143	-147	-280	-284
Fastighetsskatt	-11	-11	-22	-23	-43	-44
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-384</b>	<b>-381</b>	<b>-803</b>	<b>-810</b>	<b>-1 540</b>	<b>-1 547</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>555</b>	<b>535</b>	<b>1 059</b>	<b>1 023</b>	<b>2 136</b>	<b>2 100</b>
Central administration	-37	-40	-74	-75	-150	-151
Resultat från andelar i joint ventures	75	17	81	28	105	52
<b>Rörelseresultat</b>	<b>592</b>	<b>511</b>	<b>1 065</b>	<b>975</b>	<b>2 091</b>	<b>2 001</b>
Finansiella intäkter	8	9	15	24	31	40
Finansiella kostnader	-197	-191	-392	-377	-776	-761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>403</b>	<b>329</b>	<b>689</b>	<b>622</b>	<b>1 348</b>	<b>1 281</b>
varav förvaltningsresultat	338	325	623	613	1 283	1 273
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-37	-39	82	-83	-46	-211
Värdeförändring räntederivat	-340	-494	-162	-405	38	-205
Värdeförändring valutaderivat	136	41	497	-192	175	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-58	21	-529	266	-272	523
<b>Resultat före skatt</b>	<b>105</b>	<b>-142</b>	<b>577</b>	<b>208</b>	<b>1 243</b>	<b>874</b>
Skatt	-12	10	-118	21	-209	-70
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>94</b>	<b>-133</b>	<b>460</b>	<b>228</b>	<b>1 035</b>	<b>803</b>
Övrigt totalresultat som inte ska omklassificeras till resultaträkningen i senare perioder						
Omvärdering pensioner	0	0	0	0	0	0
Skatt pensioner	0	0	0	0	0	0
<b>Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>94</b>	<b>-133</b>	<b>460</b>	<b>228</b>	<b>1 035</b>	<b>803</b>

Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	14	13
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 437	55 679	55 875
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	191	161	203
Inventarier	2	3	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>56 630</b>	<b>55 843</b>	<b>56 080</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	1 678	1 574	1 597
Övrigt finansiellt innehav	0	0	0
Derivatinstrument	429	491	505
Långfristiga fordringar	0	51	55
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 107</b>	<b>2 116</b>	<b>2 157</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 749</b>	<b>57 974</b>	<b>58 251</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	29	27	36
Derivatinstrument	18	-	22
Övriga fordringar	960	1 265	1 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	44	27
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 051</b>	<b>1 336</b>	<b>1 304</b>
Likvida medel	294	188	244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 346</b>	<b>1 511</b>	<b>1 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 095</b>	<b>59 498</b>	<b>59 799</b>

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	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	22 455	21 420	21 996
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 428</b>	<b>26 394</b>	<b>26 969</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4 427	4 272	4 310
Räntebärande skulder	21 990	22 517	21 837
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	890	1 191	1 335
Leasingskuld	165	135	172
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1	1	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 618</b>	<b>28 261</b>	<b>27 799</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	4 200	3 996	4 132
Leverantörsskulder	91	124	163
Leasingskuld	21	20	26
Derivatinstrument	56	14	26
Övriga kortfristiga skulder	106	37	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574	654	653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 049</b>	<b>4 844</b>	<b>5 032</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>32 667</b>	<b>33 105</b>	<b>32 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 095</b>	<b>59 498</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-jun			228	228
Övrigt totalresultat, jan-jun			0	0
<b>Utgående eget kapital 2025-06-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>21 420</b>	<b>26 394</b>
Periodens resultat, jul-dec			575	575
Övrigt totalresultat, jul-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-jun			460	460
Övrigt totalresultat, jan-jun			0	0
<b>Utgående eget kapital 2026-06-30</b>	<b>100</b>	<b>4 874</b>	<b>22 455</b>	<b>27 428</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	403	329	689	622	1 348	1 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-73	-16	-78	-25	-98	-45
Återläggning räntenetto	189	182	377	353	745	721
Betald ränta	-210	-176	-402	-386	-773	-757
Erhållen ränta	3	11	10	22	23	35
Betald skatt	35	-57	25	-131	-28	-184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>347</b>	<b>273</b>	<b>621</b>	<b>455</b>	<b>1 216</b>	<b>1 050</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-45	0	-68	21	-27	62
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-48	-39	-128	-156	-92	-120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>254</b>	<b>234</b>	<b>425</b>	<b>320</b>	<b>1 097</b>	<b>992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-365	-377	-634	-621	-1 403	-1 390
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-113	-262	-113	-262	-113	-262
Avyttring av förvaltningsfastigheter	223	354	319	1 695	767	2 143
Investering i övriga anläggningstillgångar	-	1	-1	1	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	60	119	60	119	60	119
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	75	-	75	0	75
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-195</b>	<b>-90</b>	<b>-369</b>	<b>1 007</b>	<b>-691</b>	<b>684</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	1 741	3 124	3 436	3 904	6 256	6 724
Amortering av lån	-2 137	-3 426	-3 759	-6 093	-6 873	-9 207
Förändring av säkerheter	274	-176	317	-510	317	-510
Lösen av finansiella instrument	-	0	-	0	-1	-1
Amortering av leasingsskulder	0	-2	0	-3	1	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-122</b>	<b>-480</b>	<b>-6</b>	<b>-2 702</b>	<b>-300</b>	<b>-2 996</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-63</b>	<b>-336</b>	<b>50</b>	<b>-1 375</b>	<b>106</b>	<b>-1 319</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	357	524	244	1 563	188	1 563
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>294</b>	<b>188</b>	<b>294</b>	<b>188</b>	<b>294</b>	<b>244</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
<b>Intäkter</b>	<b>94</b>	<b>99</b>	<b>181</b>	<b>189</b>	<b>356</b>	<b>364</b>
Övriga externa kostnader	-42	-46	-80	-85	-170	-175
Personalkostnader	-86	-92	-167	-172	-317	-322
Avskrivningar	-2	-1	-3	-3	-6	-6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-36</b>	<b>-41</b>	<b>-69</b>	<b>-71</b>	<b>-138</b>	<b>-140</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	25	22	47	42	94	89
Finansiella intäkter	302	295	598	596	1 188	1 186
Finansiella kostnader	-203	-189	-403	-373	-789	-759
Värdeförändring räntederivat	-340	-494	-162	-405	38	-205
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	136	41	497	-192	175	-514
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-58	21	-529	266	-272	523
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-173</b>	<b>-344</b>	<b>-22</b>	<b>-137</b>	<b>295</b>	<b>180</b>
Bokslutsdispositioner, lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-5	-5
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	-311	0	-412	7	-481	-62
Skatt	66	58	32	4	-51	-79
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-418</b>	<b>-287</b>	<b>-402</b>	<b>-127</b>	<b>-241</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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec
Periodens/årets resultat enligt resultaträkningen	-418	-287	-402	-127	-241	34
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden/året</b>	<b>-418</b>	<b>-287</b>	<b>-402</b>	<b>-127</b>	<b>-241</b>	<b>34</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	14	13
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	2	3	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	2 883	2 882	2 883
Fordringar hos koncernföretag	30 193	30 778	30 484
Derivatinstrument	429	491	505
Långfristiga fordringar	0	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 505</b>	<b>34 151</b>	<b>33 872</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>33 519</b>	<b>34 169</b>	<b>33 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	0	0	0
Derivatinstrument	18	-	22
Övriga fordringar	930	1 169	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16	13
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>967</b>	<b>1 185</b>	<b>1 188</b>
Likvida medel	294	176	244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 261</b>	<b>1 361</b>	<b>1 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 780</b>	<b>35 530</b>	<b>35 321</b>

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	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	-402	-127	34
	<b>8 429</b>	<b>8 670</b>	<b>8 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 672</b>	<b>8 913</b>	<b>9 074</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	163	166	195
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	0	0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>163</b>	<b>166</b>	<b>195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	17 492	17 351	17 278
Räntebärande skulder till moderföretag	145	145	145
Derivatinstrument	890	1 191	1 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 528</b>	<b>18 687</b>	<b>18 758</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 592	3 996	3 524
Leverantörsskulder	4	6	8
Skulder till koncernföretag	3 609	3 584	3 574
Derivatinstrument	56	14	26
Övriga skulder	14	13	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142	151	149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 418</b>	<b>7 764</b>	<b>7 294</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 109</b>	<b>26 617</b>	<b>26 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 780</b>	<b>35 530</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 327 (326), 161 män och 166 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 10 juli 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 2	2026 kv 1	2025 kv 4	2025 kv 3	2025 kv 2	2025 kv 1
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter	937	924	915	899	916	917
Fastighetskostnader	-384	-419	-421	-316	-381	-429
Driftöverskott	555	504	494	583	535	488
Central administration	-37	-37	-43	-33	-40	-35
Resultat från andelar i joint ventures	75	6	17	7	17	11
Netto av finansiella intäkter och kostnader	-189	-188	-187	-181	-182	-171
Resultat efter finansiella poster	403	286	281	377	329	293
varav förvaltningsresultat	338	285	273	387	325	288
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-37	119	-32	-96	-39	-44
Värde- och valutakursförändring finansiella instrument	-262	68	64	71	-432	101
Resultat före skatt	105	472	315	351	-142	350
Skatt och övrigt totalresultat	-12	-106	-37	-54	10	11
Kvartalets totalresultat	94	366	278	299	-133	361
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Förvaltningsfastigheter	56 437	56 167	55 875	55 421	55 679	55 433
Andelar i joint ventures	1 678	1 603	1 597	1 581	1 574	1 632
Övriga tillgångar	1 686	2 233	2 083	2 005	2 057	2 338
Likvida medel	294	357	244	555	188	524
Summa tillgångar	60 095	60 360	59 799	59 562	59 498	59 927
Eget kapital	27 428	27 335	26 969	26 692	26 394	26 526
Uppskjuten skatt	4 427	4 405	4 310	4 279	4 272	4 311
Räntebärande skulder	26 335	26 660	26 113	26 543	26 658	26 981
Övriga skulder	1 905	1 961	2 409	2 049	2 176	2 108
Summa eget kapital och skulder	60 095	60 360	59 799	59 562	59 498	59 927
<b>NYCKELTAL</b>						
Belåningsgrad, procent	47	47	47	48	48	49
Soliditet, procent	46	45	45	45	44	44
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	3,8	3,0	3,0	4,2	3,6	5,0
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,8	3,8	3,7	3,8	3,8	3,8
Överskottsgrad, procent	59	55	54	65	58	53

## Nyckeltal

Belopp i mkr	2026	2025	2024	2023	2022
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	1 861	3 647	3 633	3 473	3 169
Driftöverskott	1 059	2 100	2 093	1 960	1 760
Resultat efter finansiella poster	689	1 281	1 248	858	1 068
varav förvaltningsresultat	623	1 273	1 274	1 189	1 198
Värdeförändring fastigheter	82	-211	405	-4 776	-1 935
Periodens/årets resultat	460	803	1 001	-3 921	228
<b>Balansräkning</b>					
Eget kapital	27 428	26 969	26 165	25 164	29 085
Extern skuld	26 335	26 113	29 111	29 422	29 021
Verkligt värde fastigheter	56 437	55 875	56 575	56 139	59 423
Balansomslutning	60 095	59 799	61 782	60 961	64 922
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, procent	46	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	12,7	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	3,5	3,7	4,1	3,3	3,4
Kapitalbindning, år*	4,1	4,3	4,3	3,7	3,7
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	3,8	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)	3,6	3,3	4,4	-4,9	-0,4

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

Belopp i mkr	2026	2025	2024	2023	2022
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	454	464	489	512	519
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 100	2 108	2 217	2 245	2 240
Antal lägenheter	28 905	28 788	29 907	29 650	29 230
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	28	28	29	30	30
Vakansgrad bostäder, procent	5,1	5,0	4,5	2,9	3,1
Marknadsvakans bostäder, procent	2,7	3,3	2,4	1,0	0,8
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	6,5	6,7	6,7	7,3	7,6
Verkligt värde, kr/kvm	26 871	26 508	25 514	25 008	26 525
Tillväxt intäkter, jämförbart bestånd, procent	1,9	3,2	5,1	7,4	3,3
Tillväxt driftöverskott, jämförbart bestånd, procent	0,7	2,4	6,1	8,4	-1,2
Överskottsgrad, procent	57	58	58	56	56
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda	327	326	325	308	316

## Nyckeltalsberäkningar

Belopp i mkrapr	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
<b>Driftöverskott</b>				
Hysesintäkter	3 675	3 647	3 643	3 633
Fastighetskostnader	-1 540	-1 547	-1 544	-1 540
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 136</b>	<b>2 100</b>	<b>2 099</b>	<b>2 093</b>
<b>Överskottsgrad</b>				
Driftöverskott	2 136	2 100	2 099	2 093
Hysesintäkter	3 675	3 647	3 643	3 633
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Direktavkastning</b>				
Driftöverskott	2 136	2 100	2 099	2 093
Ingående fastighetsvärde	55 679	56 575	55 754	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 437	55 875	55 679	56 575
Genomsnittligt fastighetsvärde	56 058	56 225	55 717	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	2 136	2 100	2 099	2 093
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-41	-208	237	416
<b>Summa</b>	<b>2 095</b>	<b>1 892</b>	<b>2 336</b>	<b>2 509</b>
Ingående fastighetsvärde	55 679	56 575	55 754	56 139
Utgående fastighetsvärde	56 437	55 875	55 679	56 575
Avgår orealiserade värdeförändringar	41	208	-237	-416
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>56 079</b>	<b>56 329</b>	<b>55 598</b>	<b>56 149</b>
<b>Totalavkastning exkl JV, procent</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Periodens/årets resultat	1 035	803	937	1 001
Genomsnittligt eget kapital	26 911	26 567	25 925	25 665
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>3,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>

Belopp i mkrapr	jul 2025- jun 2026	2025 jan-dec	jul 2024- jun 2025	2024 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Driftöverskott	2 136	2 100	2 099	2 093
Central administration	-150	-151	-154	-156
Finansiella intäkter	31	40	53	64
<b>Summa</b>	<b>2 017</b>	<b>1 989</b>	<b>1 998</b>	<b>2 001</b>
Externa räntor	-768	-752	-749	-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	26 335	26 113	26 658	29 111
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 437	55 875	55 679	56 575
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>51</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>				
Utestående säkerställd skuld	5 317	5 378	5 377	5 380
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	56 437	55 875	55 679	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	26 335	26 113	26 658	29 111
Likvida medel	-294	-244	-188	-1 563
Säkerheter avseende CSA avtal	-724	-1 042	-1 042	-532
<b>Nettoskuld</b>	<b>25 317</b>	<b>24 827</b>	<b>25 428</b>	<b>27 016</b>
Driftöverskott	2 136	2 100	2 099	2 093
Central administration	-150	-151	-154	-156
Avskrivningar	6	6	6	6
<b>EBITDA</b>	<b>1 992</b>	<b>1 955</b>	<b>1 951</b>	<b>1 943</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>12,7</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

Delårsrapport januari-september 2026	4 november 2026
Bokslutskommuniké januari-december 2026	5 februari 2027

### 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](http://rikshem.se).

### Kontakta Rikshem

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