Sveafastigheter




**DELÅRSRAPPORT**

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2026

# Om denna rapport

*Fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo registrerades den 30 september 2026. Koncernens rapport över finansiell ställning per den 30 september 2026 omfattar därmed både Sveafastigheter och KlaraBo, medan koncernens rapport över resultat samt kassaflöden för perioden 1 januari–30 september 2026 avser Sveafastigheters verksamhet före fusionen. Balansräkningen respektive resultat- och kassaflödesrapporterna speglar således koncernen under olika tidsmässiga förutsättningar, vilket begränsar jämförbarheten mellan vissa resultat- och balansbaserade nyckeltal.*

# Perioden i korthet

### Kvartalet juli – september 2026

- Hyresintäkter ökade med 5,8 procent och uppgick till 413 mkr (390). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent.
- Driftnetto ökade med 8,6 procent och uppgick till 277 mkr (255). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5,6 procent.
- Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader uppgick till 137 mkr (125), motsvarande 0,69 (0,62) kronor per aktie.
- Förvaltningsresultat uppgick till 83 mkr (123), motsvarande 0,42 (0,61) kronor per aktie.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 40 mkr (104).
- Kvartalets resultat uppgick till 3 107 mkr (213), motsvarande 15,65 (1,06) kronor per aktie. Resultatet påverkas av en positiv redovisningsmässig effekt av fusionen om 3 065 mkr.

### Perioden januari – september 2026

- Hyresintäkter ökade med 6,1 procent och uppgick till 1 220 mkr (1 150). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent.
- Driftnetto ökade med 7,2 procent och uppgick till 743 mkr (693). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4,3 procent.
- Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader uppgick till 309 mkr (307), motsvarande 1,56 (1,54) kronor per aktie.
- Förvaltningsresultat uppgick till 255 mkr (280), motsvarande 1,29 (1,40) kronor per aktie.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 221 mkr (-104).
- Periodens resultat uppgick till 3 358 mkr (96), motsvarande 16,92 (0,48) kronor per aktie. Resultatet påverkas av en positiv redovisningsmässig effekt av fusionen om 3 065 mkr.

## NYCKELTAL

| | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | |
| Hyresintäkter, mkr | 413 | 390 | 1 220 | 1 150 | 1 536 | 1 606 |
| Driftnetto, mkr** | 277 | 255 | 743 | 693 | 926 | 975 |
| Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader, mkr | 137 | 125 | 309 | 307 | 404 | 405 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 83 | 123 | 255 | 280 | 376 | 351 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr | 40 | 104 | 221 | -104 | -243 | 83 |
| Periodens resultat, mkr | 3 107 | 213 | 3 358 | 96 | 84 | 3 345 |
| Belåningsgrad, % | 47 | 42 | 47 | 42 | 42 | 47 |
| Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr*** | 1,9 | 2,0 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 1,9 |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | |
| Uthyrningsgrad, % | 94,9 | 95,7 | 94,9 | 95,7 | 95,3 | 94,9 |
| Överskottsgrad, %** | 67,1 | 65,4 | 60,9 | 60,3 | 60,3 | 60,7 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr | 46 144 | 28 864 | 46 144 | 28 864 | 29 007 | 46 144 |
| Antal lägenheter i förvaltning, st**** | 26 112 | 14 915 | 26 112 | 14 915 | 14 929 | 26 112 |
| Antal lägenheter i pågående byggnation, st**** | 337 | 656 | 337 | 656 | 787 | 337 |
| Antal lägenheter i projektutveckling, st | 5 997 | 6 387 | 5 997 | 6 387 | 6 425 | 5 997 |
| **Aktierelaterade nyckeltal** | | | | | | |
| Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader per aktie, kr | 0,69 | 0,62 | 1,56 | 1,54 | 2,02 | 2,04 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,42 | 0,61 | 1,29 | 1,40 | 1,88 | 1,77 |
| Resultat per aktie, kr* | 15,65 | 1,06 | 16,92 | 0,48 | 0,42 | 16,83 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 81,63 | 80,47 | 81,63 | 80,47 | 80,41 | 81,63 |

* Före och efter utspädning.
** På grund av ändrad uppställning av resultaträkningen, till följd av omklassificering av fastighetsadministration, avviker driftnetto och administration från redovisade siffror i rapporterna för 2025. För vidare information se Bilaga 3 på sid 28.
*** Justerat nyckeltal som anpassats till krav enligt EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27.
**** Exklusive tillgångar som innehas för försäljning.
Se samtliga definitioner och härledning av nyckeltal på sid 29-32.

**4,9 %**
Ökning hyresintäkter i jämförbart bestånd

**743 mkr**
Driftnetto

**46,1 mdkr**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

**2,04 kr**
Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader per aktie, rullande 12 månader

**26 112**
Lägenheter i förvaltning

**47 %**
Belåningsgrad

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal tecknades med Acer Bostad om försäljning av nyproduktionsprojekten Gamla Landsvägen i Nacka samt Hedvig i Spånga. Projekten omfattar totalt 214 lägenheter. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 727 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt, och total investering bedöms uppgå till 568 mkr. Projekten beräknas fränträdas under det tredje kvartalet 2027 respektive det fjärde kvartalet 2028.
- Emission av seniora icke-säkerställda obligationer om 350 meur genomfördes under EMTN-programmet. Obligationerna har en löptid om 5,5 år och löper med fast kupong om 4,5 procent.
- Fusionen mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ) genomfördes den 30 september, genom vilken Sveafastigheter absorberade KlaraBo. Genom fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo skapas Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag, med ett fastighetsvärde om cirka 46 miljarder kronor och 26 000 lägenheter.
- Den nya styrelsen som valdes på extra bolagsstämma den 26 juni tillträdde per den 30 september i samband med att fusionen genomfördes. Styrelsen består av Lennart Sten (ordförande), Jens-Fredrik Jalland, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas Morfiadakis, Christer Nerlich och Peter Wågström.

## Väsentliga händelser efter kvartalet

- Sveafastigheter erhöll kreditbetyget BBB med stabila utsikter från Fitch Ratings.
- Styrelsen beslutade att inleda en process för att rekrytera en ny verkställande direktör för att leda bolaget i nästa fas. Sophia Mattsson-Linnala utsågs till tillförordnad verkställande direktör och tillträdde rollen den 14 oktober 2026. Erik Hävermark lämnade samtidigt sin befattning som verkställande direktör. Under den period som Sophia Mattsson-Linnala är tillförordnad verkställande direktör deltar hon inte i styrelsens arbete.
- Med anledning av fusionen med KlaraBo har en ny ledningsgrupp tillsatts. En översyn av organisationen har också genomförts, där en övertalighet preliminärt bedöms omfatta cirka 50 tjänster. Fackliga förhandlingar har inletts och organisationen bedöms sammantaget minska från cirka 270 till cirka 220 personer, inklusive konsulter.
- Josephine Björkman utsågs till tillförordnad affärsutvecklingschef med ansvar för transaktion, projektutveckling, analys och värdering. Hon går in i uppdraget på konsultbasis och ingår i Sveafastigheters ledningsgrupp från tillträdet, som var den 4 november 2026.
- Valberedningen inför årsstämma 2027 har utsetts och består av Svein Oskar Stoknes (ordförande), Lennart Sten samt Ralph Mühlrad.
- Sveafastigheter har efter kvartalets utgång byggstartat nyproduktionsprojektet Sågtorp i Täby, omfattande cirka 170 lägenheter, som ett led i att fullfölja tidigare ingångna avtal. Projektet bedöms färdigställas under 2029.
- Efter periodens utgång presenterades nya finansiella mål och riskbegränsningar samt en ny utdelningspolicy.



Jönköping, Varberg 1

### NYA FINANSIELLA MÅL OCH RISKBEGRÄNSNINGAR

- Förvaltningsresultatet per aktie ska uppvisa en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 8 procent över en rullande femårsperiod*
- Belåningsgraden ska understiga 50 procent, med en målnivå över tid om 45 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,7 gånger, och en nivå om minst 2,0 gånger eftersträvas

*Målet gäller från och med verksamhetsåret 2027.

### NY UTDELNINGSPOLICY

Minst 30 procent av det redovisade förvaltningsresultatet efter skatt ska överföras till aktieägarna i form av kontantutdelning och/eller återköp av egna aktier.

# Ett starkare bolag

Detta är mitt första vd-ord sedan jag tillträdde som tillförordnad vd den 14 oktober. Mitt fokus är att fullt ut ta tillvara det sammanslagna bolagets förutsättningar, säkerställa fortsatt framdrift i verksamheten och skapa en god grund för nästa fas.

Genom fusionen med KlaraBo har vi tagit nästa steg i vår utveckling och stärkt vår position som Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag. Vi äger och förvaltar nu över 26 000 lägenheter. Med det större fastighetsbeståndet följer högre omsättning och en större andel kassaflödesgenererande fastigheter än tidigare, vilket genererar högre förvaltningsresultat samt även ger bättre förutsättningar att realisera skalfördelar i verksamheten.

Vår bedömning är att stärkta realinkomster successivt förbättrar hushållens ekonomiska förutsättningar. Det talar för att både bostadsefterfrågan och betalningsviljan för bostäder ökar. Med bolagets stora fastighetsportfölj kan vi möta hyresgästernas efterfrågan på såväl billigare bostäder i det äldre beståndet, uppgraderade lägenheter enligt vårt uppskattade Hemlyftkoncept som nyproducerade bostäder.

### Stärkt finansiell ställning och nya finansiella mål

Fitch höjde i oktober kreditbetyget till BBB med stabila utsikter efter den genomförda fusionen och åtgärderna för att förlänga kapitalbindningen. Genom refinansiering och förlängda låneavtal uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen vid kvartalets slut till 4,3 år. Sammantaget ger det en stabilare grund för bolagets fortsatta utveckling.

I samband med fusionen tillträdde en ny styrelse som fastställt nya finansiella mål för det sammanslagna bolaget som innebär att vi ska fokusera på tillväxt i förvaltningsresultatet, skapa en robust finansiell plattform och införa en återkommande värdeöverföring till aktieägarna. Som ett led i detta kommer bolagets ambition inom projektutveckling att minska. Samtidigt pågår en strategisk genomgång av bolagets förvaltningsfastigheter. De nya finansiella målen innebär ett ökat fokus på kassaflöde och att därmed minska kapitalbindningen i verksamheten.

### Bättre bostäder och lägre energianvändning

Vi kommer att fortsätta arbeta med egen förvaltning. Den ger oss kunskap om husen och människorna som bor där och vår utgångspunkt är att denna närhet skapar både en mer kostnadseffektiv förvaltning och bättre förutsättningar för långsiktig värdetillväxt för våra aktieägare. Kunskapen är viktig när vi prioriterar underhåll, bedömer vilka investeringar som ska göras för att förbättra bostäder och utvecklar våra bostadsområden.

I det större beståndet kan vi identifiera fler investeringar som stärker kassaflödet genom bättre uthyrning, högre boendekvalitet och lägre driftkostnader. Värdeskapandet ligger i vår förmåga att förbättra fastigheternas löpande intjäning, inte enbart i förändrade värderingar.

Under tredje kvartalet färdigställde vi 66 lägenhetsuppgraderingar inom Hemlyft. Vi investerade också 22 mkr i energiprojekt. Uppgraderingarna stärker bostädernas kvalitet och attraktivitet, medan energiprojekten minskar energianvändningen och driftkostnaderna. Trygghetsindex förbättrades under perioden från 78,9 till 80,1 procent vilket är ett resultat av vårt långsiktiga arbete med trygghet och med att förebygga avhysningar.

### Stärkt driftnetto

Under tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 5,8 procent till 413 mkr, främst genom årets hyresjusteringar. Lägenhetsuppgraderingar och förändringar i beståndet bidrog också positivt. Driftnettot ökade med 8,6 procent till 277 mkr till följd av att intäktsökningen översteg ökningen i fastighetskostnaderna. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent och driftnettot med 5,6 procent.

Exklusive ej återkommande kostnader ökade förvaltningsresultatet till 137 mkr. Inklusive ej återkommande kostnader uppgick förvaltningsresultatet till 83 mkr. Resultatet belastas av fusionsrelaterade transaktions- och integrationskostnader om 54 mkr samt högre räntekostnader till följd av högre skuld. För fjärde kvartalet bedömer vi att ytterligare ej återkommande kostnader hänförliga till fusionen uppgår till mellan 15 och 20 mkr. Eftersom fusionen med KlaraBo registrerades vid kvartalets slut omfattar balansräkningen per den 30 september 2026 det sammanslagna bolaget, medan resultat och kassaflöden för årets första nio månader avser Sveafastigheter före fusionen, vilket påverkar delar av nyckeltalen.



### Synergier före plan

Redan vid fusionstillfället hade vi realiserat kostnadssynergier motsvarande 18 mkr på årsbasis genom att avveckla överlappande roller och funktioner. Vi ligger därmed före den tidigare kommunicerade tidsplanen, där de första effekterna antogs uppkomma efter nio månader.

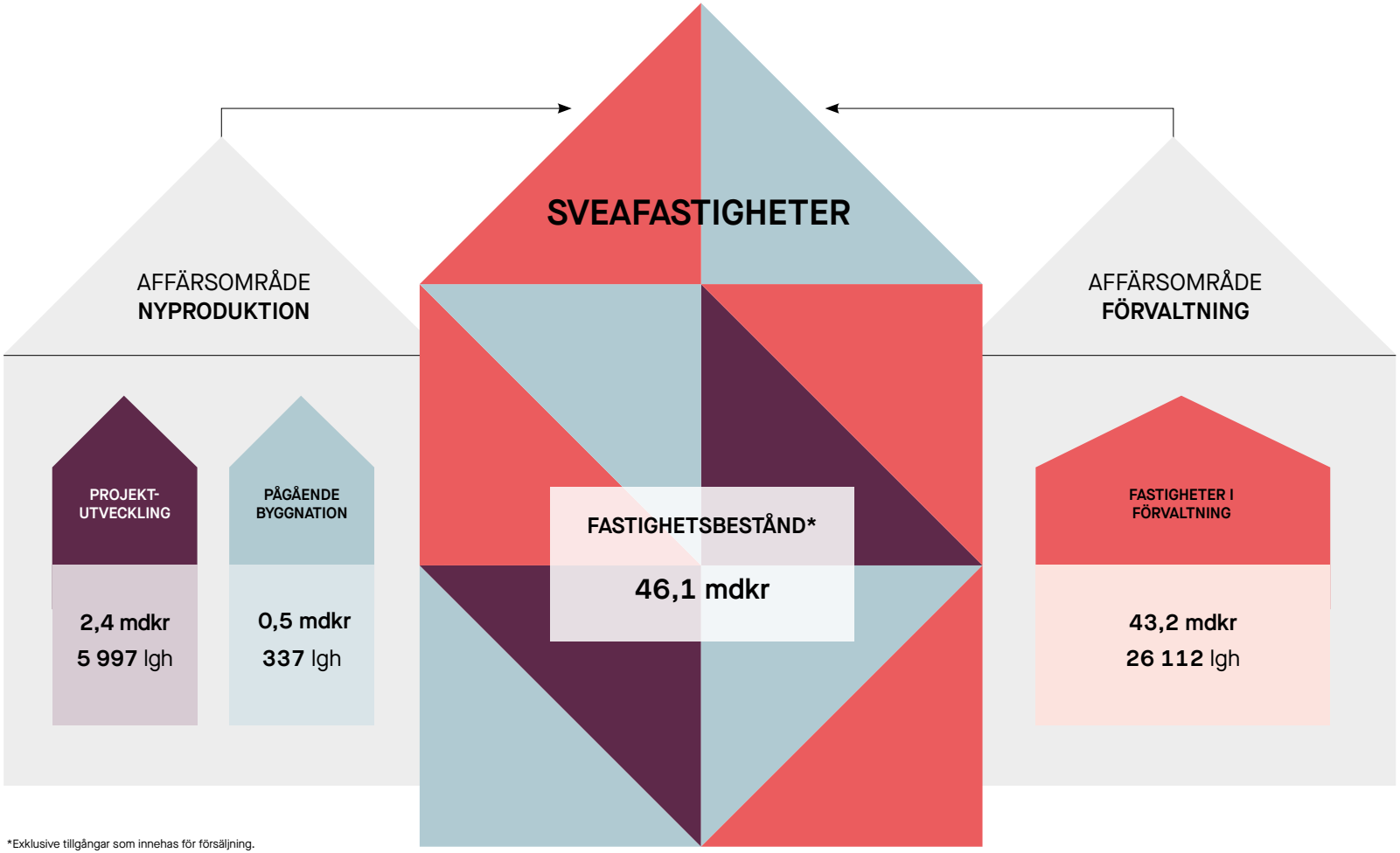
Ambitionen är att inom tolv månader från fusionstillfället nå hela den identifierade operativa besparingstakten om 85 mkr per år. Det avser en varaktigt lägre kostnadsbas jämfört med utgångsläget, inte en ackumulerad besparing under det första året.

Vi har byggt en större plattform. Nästa steg är att visa vad den kan leverera. Genom realiserade skalfördelar, närvarande förvaltning och disciplinerade investeringar ska vi stärka kassaflödena och skapa långsiktigt värde för hyresgäster och aktieägare.

**Sophia Mattsson-Linnala**
*Tillförordnad vd*

# Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

**Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar hyresbostäder i Sveriges tillväxtregioner. Med egen förvaltning och lokal närvaro arbetar vi för att människor ska trivas och känna sig trygga i sina hem. Vi tar hand om och förbättrar befintliga bostäder, minskar husens energianvändning och utvecklar nya hem där efterfrågan är stor. På så sätt förenar vi ett långsiktigt ansvar för bostäder och bostadsområden med en lönsam verksamhet. Efter fusionen med KlaraBo finns vi på fler orter och har en större gemensam grund för att utveckla förvaltningen och skapa värde för hyresgäster, lokalsamhällen och aktieägare.**




*Exklusive tillgångar som innehas för försäljning.

# Fastigheter i förvaltning

**87 %**
i prioriterade marknader

**26 112**
Lägenheter i förvaltning

**43,2 mdkr**
Verkligt värde

**Fusionen med KlaraBo har skapat ett större och mer geografiskt diversifierat bestånd där Sveafastigheter har lokal närvaro på prioriterade marknader.**

### Fusionen skapar större bestånd

Genom fusionen tillfördes 10 854 lägenheter till förvaltningsbeståndet, varav 68 procent är belägna på Sveafastigheters prioriterade marknader. Det sammanslagna bolaget har 26 112 lägenheter i förvaltning, och ett verkligt värde om totalt 43,2 mdkr.

Av det totala värdet för fastigheter i förvaltning är 87 procent koncentrerat till bolagets prioriterade marknader i storstadsregioner respektive universitets- och högskolestäder. Dessa marknader kännetecknas av långsiktigt stark efterfrågan på hyresbostäder och utgör grunden för Sveafastigheters fortsatta värdeskapande.

Det större beståndet skapar bättre förutsättningar för effektiv och lokalt förankrad förvaltning samt en högre andel driftnettogenererande tillgångar.

I fusionen medföljde en fastighet, om 233 mkr, som omfattas av ingånget avyttringsavtal där frånträde ännu inte skett. Denna redovisas som Tillgångar som innehas för försäljning i balansräkningen fram till frånträde, i enlighet med IFRS 5.

### Uthyrningsgrad

Vid kvartalets utgång uppgick uthyrningsgraden till 94,9 procent, jämfört med 95,7 procent vid utgången av motsvarande period föregående år och 95,4 procent vid utgången av föregående kvartal. Rensat för nyproduktionsprojekt färdigställda de senaste åren ser vi en svagt positiv trend i uthyrningsgraden.

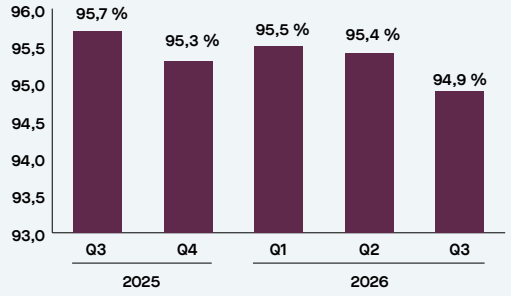
Justerat för vakanser hänförliga till Hemlyft uppgick uthyrningsgraden till 95,3 procent, jämfört med 95,9 procent vid utgången av motsvarande period föregående år och 95,7 procent vid utgången av föregående kvartal.




## 10 STÖRSTA STÄDER

| Kommun | Verkligt värde, mkr | Andel av portföljen, % |
|---|---|---|
| Stockholms län | 6 980 | 16 |
| Helsingborg | 2 862 | 7 |
| Linköping | 2 708 | 6 |
| Skellefteå | 2 192 | 5 |
| Trelleborg | 2 000 | 5 |
| Västerås | 1 777 | 4 |
| Gävle | 1 775 | 4 |
| Höganäs | 1 534 | 4 |
| Visby | 1 421 | 3 |
| Östersund | 1 244 | 3 |
| **Totalt** | **24 493** | **57** |

## UTHYRNINGSGRAD %



## FASTIGHETSBESTÅND

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsbeståndet är en viktig del av Sveafastigheters arbete med att stärka fastigheternas attraktivitet, intjäningsförmåga och långsiktiga värde. Genom lägenhetsuppgraderingar inom konceptet Hemlyft skapas moderna och attraktiva bostäder med god lönsamhet. Under perioden investerades 168 mkr, varav 47 mkr under kvartalet, med genomsnittlig direktavkastning om sex procent. Under perioden färdigställdes 303 lägenhetsuppgraderingar, varav 66 under kvartalet.

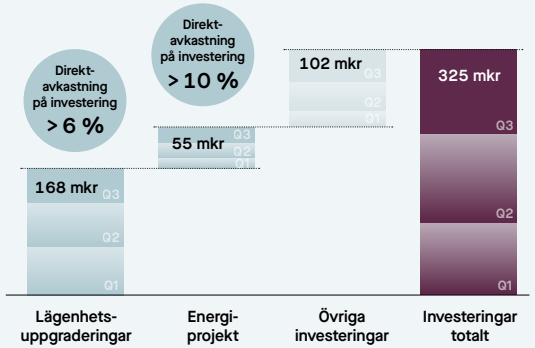
Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i beståndet. Under perioden har investeringar om 55 mkr, varav 22 mkr under kvartalet, genomförts i energiprojekt, med genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande tio procent.

Utöver Hemlyft och energiprojekt har under perioden 102 mkr, varav 44 mkr under kvartalet, investerats i driftnettoförbättrande projekt, främst hyresgästtillval.

Ovanstående investeringar och lägenhetsuppgraderingar avser Sveafastigheters verksamhet före fusionen med KlaraBo.

Det utökade beståndet ger förutsättningar för ökat värdeskapande och fortsatt tillväxt i driftnetto och kassaflöde över tid. Fusionen med KlaraBo skapar en större och mer diversifierad investeringsportfölj med betydande potential för värdeskapande åtgärder, såsom bolagets beprövade koncept för lägenhetsuppgraderingar och energiinvesteringar.

### INVESTERINGAR, MKR




### FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

| | | Verkligt värde | | | Uppgraderade lägenheter* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Byggår | Antal lgh | mkr | kr/kvm | Fördelning, % | Antal | Andel, % |
| <2010 | 20 720 | 31 509 | 20 627 | 73 | 3 487 | 17 |
| ≥2010 | 5 392 | 11 731 | 41 153 | 27 | - | - |
| **Totalt** | **26 112** | **43 240** | **23 854** | **100** | **3 487** | **13** |

* Sedan 2020.

### FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

| | Fastighetsbeståndet | | | | | Intjäningsförmåga | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Uthyrningsbar yta, kvm | | Verkligt värde | | Hyresvärde | | Uthyrnings-grad | Hyres-intäkter | Fastighets-kostnader | | Driftnetto | Överskottsgrad | Genomsnittligt viktat avkastningskrav |
| | Antal lgh | Bostäder | Lokaler | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | % | mkr | mkr | kr/kvm | mkr | % | % |
| Stockholm-Mälardalen | 4 912 | 289 415 | 38 568 | 11 636 | 35 477 | 681 | 2 076 | 96,8 | 659 | 212 | 645 | 447 | 68 | 4,34 |
| Universitets- och högskolestäder | 10 504 | 667 430 | 37 736 | 15 948 | 22 616 | 1 104 | 1 566 | 95,0 | 1 049 | 429 | 608 | 620 | 59 | 4,62 |
| Malmö-Öresund | 4 783 | 320 039 | 30 782 | 8 413 | 23 982 | 559 | 1 592 | 97,9 | 547 | 202 | 575 | 345 | 63 | 4,54 |
| Stor-Göteborg | 899 | 59 565 | 2 145 | 1 497 | 24 260 | 97 | 1 568 | 97,3 | 94 | 38 | 609 | 57 | 60 | 4,38 |
| Övrigt | 5 014 | 325 619 | 41 420 | 5 746 | 15 654 | 518 | 1 412 | 88,4 | 458 | 226 | 616 | 232 | 51 | 5,42 |
| **Totalt** | **26 112** | **1 662 069** | **150 651** | 43 240 | **23 854** | **2 959** | **1 632** | **94,9** | **2 807** | **1 106** | **610** | 1 701 | **61** | **4,63** |
| **Tillgångar som innehas för försäljning** | **285** | **18 735** | **611** | **233** | **12 050** | | | | | | | | | |

Information i tabellen innehåller information från aktuell intjäningsförmåga på sidan 11, där även väsentliga antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan framgår.

# Fastigheter under byggnation

**100 %**
i Stockholm-Mälardalen

**337**
Lägenheter under byggnation

**0,5 mdkr**
Verkligt värde

**Sveafastigheters nyproduktion skapar värde genom lönsamma investeringar på marknader där det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder.**

Sveafastigheters organisation har lång erfarenhet av stadsutveckling med fokus på att utveckla bostäder i attraktiva lägen med en god kostnadskontroll, arkitektonisk kvalitet, effektiva planlösningar och hållbarhetslösningar i framkant.

Under kvartalet tecknades avtal om försäljning av nyproduktionsprojekten Gamla Landsvägen i Nacka samt Hedvig i Spånga. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgick till 727 mkr och total investering bedöms uppgå till 568 mkr, vilket motsvarar en projektmarginal om 28 procent. I enlighet med IFRS 5 redovisas dessa som Tillgångar som innehas för försäljning i balansräkningen fram till frånträde.

Sveafastigheter har, vid utgången av perioden, fyra pågående nyproduktionsprojekt omfattande totalt 551 lägenheter. Av dessa är 337 lägenheter i egen balansräkning samt 214 lägenheter i projekt som avtalats för försäljning.

Under de senaste tolv månaderna har byggnation av 363 lägenheter färdigställts. Förväntat antal färdigställda lägenheter de kommande tolv månaderna uppgår till 293. Under senaste tolv månaderna har 258 lägenheter byggstartats.

## ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

| | 2026 | 2027 | | | | 2028 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Q4** | **Q1** | **Q2** | **Q3** | **Q4** | **Q1** | **Q2** | **Q3** | **Totalt** |
| Bedömd återstående investering | 56 | 94 | 74 | 59 | 53 | 3 | - | - | **339** |
| Bedömd återstående investering i tillgångar för försäljning | 66 | 73 | 72 | 51 | 47 | 26 | 22 | 15 | **372** |
| Bedömt kommande driftnetto** | - | - | 22 | - | - | 18 | - | - | **40** |

## PÅGÅENDE BYGGNATION

| | | | Uthyrningsbar yta, kvm | | Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande* | | Hyresvärde | | Driftnetto** | Investering, mkr | | Verkligt värde | Direktavkastning på investering | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Projekt | Kommun | Antal lgh | Bostäder | Lokaler | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | mkr | Bedömd | Upparbetad | mkr | % | Färdigställt |
| Notarien*** | Eskilstuna | 206 | 11 599 | - | 449 | 38 718 | 27 | 2 324 | 22 | 622 | 527 | 337 | 3,6 | apr-27 |
| Oxbacken | Västerås | 131 | 7 334 | 414 | 394 | 50 866 | 22 | 2 780 | 18 | 347 | 103 | 135 | 5,2 | mar-28 |
| **Totalt fastigheter under byggnation** | | **337** | **18 933** | **414** | **843** | **43 583** | **48** | **2 507** | **40** | **969** | **630** | **472** | **4,2** | |
| Gamla Landsvägen | Nacka | 87 | 4 200 | 125 | 247 | 57 006 | - | - | - | 220 | 123 | 142 | - | jun-27 |
| Hedvig | Stockholm | 127 | 6 313 | 554 | 481 | 70 048 | - | - | - | 348 | 74 | 186 | - | sep-28 |
| **Totalt tillgångar som innehas för försäljning** | | **214** | **10 513** | **679** | **727** | **65 008** | **-** | **-** | **-** | **568** | **196** | **328** | **-** | |

* Enligt aktuell extern värdering respektive överenskommet fastighetsvärde i försäljningsavtalet.
** Inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld och en antagen vakans om två procent.
*** Byggnationen pågår med en ny entreprenör sedan fjärde kvartalet 2025 och projektets bedömda investering justerades då upp med 177 mkr, främst hänförligt till kostnader för att åtgärda tidigare fel samt tillkommande produktionskostnader.

Information om pågående byggnation baseras på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer samt när i tiden projekt bedöms färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

# Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

**100 %**
i Stockholm-Mälardalen

**5 997**
Lägenheter i projektutveckling

**2,4 mdkr**
Verkligt värde

**Sveafastigheters utvecklingsportfölj är i huvudsak lokaliserad i Stockholmsregionen och omfattar projekt i olika skeden. Portföljen består främst av hyresrätter, men även av bostadsrätter, och ger möjligheter till framtida bostadsproduktion.**

### Projektutveckling

Sveafastigheter arbetar med projektutveckling från tidiga skeden i detaljplaneprocessen till färdigutvecklade byggrätter. Genom att utveckla och förädla mark skapas förutsättningar för framtida bostadsproduktion. Arbetet omfattar även utformning av attraktiva och hållbara boendemiljöer med fokus på Stockholmsregionen.

Genom fusionen med KlaraBo tillkom 700 lägenheter till projektutvecklingsportföljen. Utvecklingsportföljen omfattar, vid periodens utgång, totalt 5 997 lägenheter varav 4 822 hyresrätter och 1 175 bostadsrätter. 100 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 86 procent i Stockholms län och 47 procent i Stockholms stad.

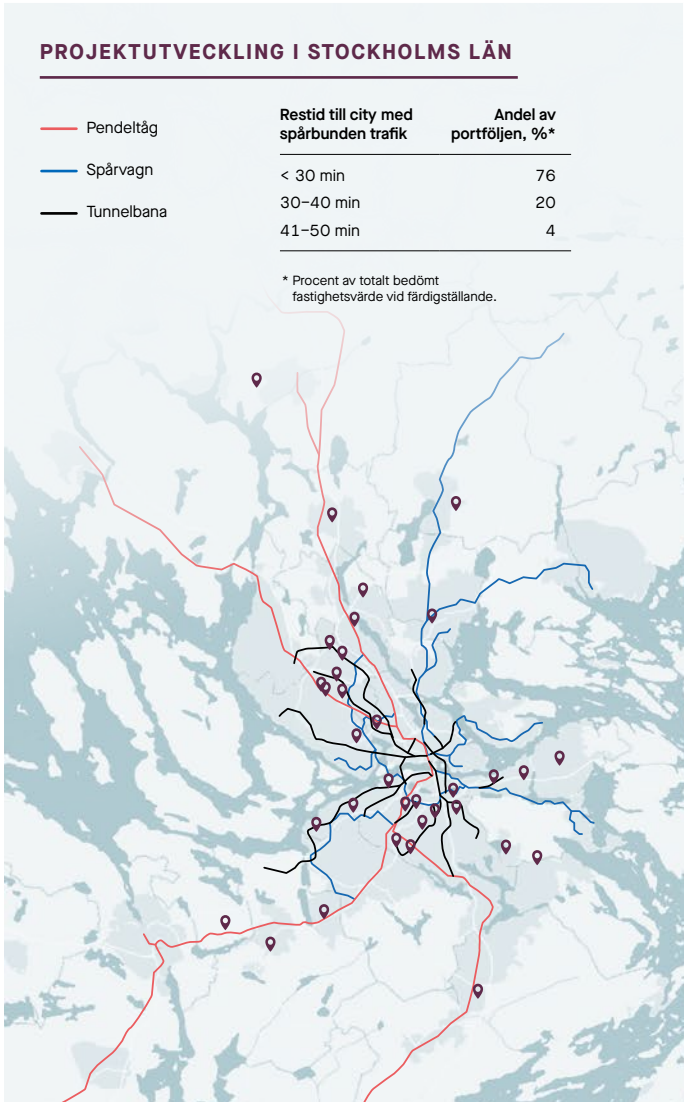
### Byggrätter

Inom fastigheter i förvaltning finns potential att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Genom att optimera markanvändningen och omvandla ytor, exempelvis parkeringsytor, till mer värdeskapande ändamål, kan Sveafastigheter utveckla nya bostäder inom det befintliga beståndet.

Genom fusionen med KlaraBo tillkom 85 000 kvm bruttoarea i byggrättsportföljen varav 26 000 kvm BTA har lagakraftvunna detaljplaner.

Sveafastigheter har, per 30 september 2026, 455 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 126 000 kvm BTA har lagakraftvunna detaljplaner. Av de 455 000 kvm BTA avser 51 000 kvm BTA byggrätter med ett verkligt värde om 120 mkr. När beslut fattas om att aktivt driva en byggrätt mot produktion klassificeras den om till projektutveckling.

### PROJEKTUTVECKLING I STOCKHOLMS LÄN




| Restid till city med spårbunden trafik | Andel av portföljen, %* |
|---|---|
| < 30 min | 76 |
| 30–40 min | 20 |
| 41–50 min | 4 |

* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

### PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

| | Antal | | Uthyrningsbar yta, kvm | |
|---|---|---|---|---|
| **Hyresrätter** | Lgh | Kvm BTA | Bostäder | Lokaler |
| Stockholm-Mälardalen | 4 822 | 349 146 | 247 721 | 16 306 |
| **Bostadsrätter** | | | | |
| Stockholm-Mälardalen | 1 175 | 90 552 | 64 556 | 2 216 |
| **Totalt projektutveckling** | **5 997** | **439 698** | **312 277** | **18 522** |

# Värdering

Varje kvartal värderas hela fastighetsbeståndet externt av Savills och Newsec. Ingen ändring i värderingsprocessen eller värderingsfirma har skett på grund av fusionen med KlaraBo. Verkligt värde vid kvartalets utgång uppgick till 46 144 mkr fördelat på fastigheter i förvaltning om 43 240 mkr, fastigheter under byggnation om 472 mkr och fastigheter under projektutveckling och byggrätter om 2 432 mkr.

Genom fusionen med KlaraBo tillfördes fastigheter till ett totalt värde om 16 978 mkr. Det sammanslagna beståndet ger ökad geografisk diversifiering, och förbättrade förutsättningar att allokera kapital till de investeringar som bedöms ge högst riskjusterad avkastning samt synergier. Fastigheterna som tillförts genom fusionen har redovisats till verkligt värde per förvärvsdagen i enlighet med tillämpliga redovisningsregler.

I enlighet med IFRS 5 har Förvaltningsfastigheter, till ett värde om 561 mkr, vilka är föremål för försäljning med framtida frånträdesdatum omklassificerats till balansposten Tillgångar som innehas för försäljning.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och fastighetsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick vid kvartalets utgång till 4,63 procent, vilket är något högre än föregående kvartal då det uppgick till 4,54 procent. Detta är hänförligt till att de fastigheter som ingick i fusionen med KlaraBo har ett högre direktavkastningskrav.

Fastigheter i förvaltning inkluderar byggrätter med ett bedömt värde om 275 mkr. Värderingen har skett enligt ortsprismetoden och baseras på analyser av marknadspriser för jämförbara byggrätter.

Fastigheter under byggnation och projektutvecklingsfastigheter värderas enligt samma principer som förvaltningsfastigheter, med justering för kvarstående investeringar samt projekt- och genomföranderisker kopplade till detaljplanestatus samt tid till byggstart.

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För vidare information se Värdeförändringar fastigheter på sid 17.
För en mer utförlig beskrivning av värderingsmetodiken se not 14 Förvaltningsfastigheter i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

**Känslighetsanalys**
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer i enlighet med RICS. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Längst ner illustreras effekten av förändring i flera parametrar samtidigt.

## KÄNSLIGHETSANALYS

| Parameter | Förändring, % | Värdepåverkan, mkr |
|---|---|---|
| Hyresvärde | +/-5% | 2 934 / -2 931 |
| Fastighetskostnader | +/-5% | -1 003 / 1 009 |
| Långsiktig vakansgrad | +/-0,25%-enheter | -122 / 129 |
| Kalkylränta | +/-0,25%-enheter | -783 / 804 |
| Direktavkastningskrav | +/-0,25%-enheter | -2 089 / 2 358 |
| Hyresvärde +/- 5% och Fastighetskostnader +/- 5% | | 1 931 / -1 922 |

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

| Belopp i mkr | Fastigheter i förvaltning | Fastigheter under byggnation | Projektutveckling och byggrätter | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående värde, 2026-01-01** | **25 702** | **1 294** | **2 011** | **29 007** |
| Förvärv* | 977 | 4 | 165 | 1 147 |
| Fusion med KlaraBo | 16 726 | - | 252 | 16 978 |
| Investeringar | 325 | 490 | 34 | 849 |
| Orealiserade värdeförändringar | 157 | -29 | 98 | 225 |
| Försäljning* | -1 107 | -393 | - | -1 501 |
| Omklassificering | 693 | -565 | -128 | - |
| Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning | -233 | -328 | - | -561 |
| **Utgående värde, 2026-09-30** | **43 240** | **472** | **2 432** | **46 144** |

* Bytesaffären med KlaraBo som genomfördes under första kvartalet 2026 bruttoredovisas som förvärv och försäljning.

# Intjäningsförmåga

**2,58 kr** — Förvaltningsresultat per aktie, enligt intjäningsförmåga

**60,6 %** — Överskottsgrad, enligt intjäningsförmåga

**2,1 ggr** — Räntetäckningsgrad, enligt intjäningsförmåga

**15 ggr** — Skuldkvot, enligt intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de kommande tolv månaderna baserat på Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 september 2026. Aktuell intjäningsförmåga utgör inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är en hypotetisk ögonblicksbild av koncernens intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, kontraktsportfölj och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, förvärv eller avyttringar av fastigheter eller andra faktorer.

Hyresvärdet består, per 30 september 2026, till 89 procent av bostäder, till sju procent av kommersiella lokaler och till fyra procent av bostadskomplement såsom parkering och förråd.

### Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Nedan följer en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan:

- Kontrakterat hyresvärde på årsbasis, inklusive hyrestillägg och övriga fastighetsrelaterade intäkter, baserat på gällande hyresavtal per bokslutsdagen, med tillägg för förhandlade årshyror avseende vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler. Hyresrabatter om 18 mkr har inte beaktats.
- Vakans per bokslutsdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp till helårseffekt. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen appliceras fastighetsportföljens genomsnittliga vakans om projektfastighetens vakans överstiger snittet.
- Fastighetskostnader utgörs av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolvmånadersperiod. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas senaste taxeringsvärden.
- Övriga förvaltningsintäkter avser ersättning för ett externt förvaltningsuppdrag omfattande 147 lägenheter.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per bokslutsdagen.
- Räntenetto beräknas på nettoskulden per bokslutsdagen multiplicerat med snitträntan vid periodens utgång. Uppläggningsavgifter och aktiverade räntor har inte beaktats.
- Tomträttsavgälder har beräknats utifrån kostnaden under kvartalet uppräknat till helårseffekten.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Enbart projekt som bedöms vara färdigställda inom kommande 12 månader är inkluderade.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| Belopp i mkr | Fastigheter i förvaltning | Kvarvarande synergipotential | Fastigheter i förvaltning inklusive synergipotential | Pågående byggnation* |
|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde | 2 959 | | 2 959 | 27 |
| Vakans | -152 | | -152 | -1 |
| **Hyresintäkter** | **2 807** | | **2 807** | **26** |
| Fastighetskostnader | -1 106 | 53 | -1 052 | -4 |
| **Driftnetto** | **1 701** | | **1 754** | **22** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 1 | | 1 | |
| Centraladministration | -167 | 15 | -152 | |
| **Resultat före finansiella poster och värdeförändringar** | **1 535** | | **1 603** | |
| Räntenetto | -745 | | -745 | |
| Tomträttsavgäld | -10 | | -10 | |
| **Förvaltningsresultat** | **780** | **67** | **848** | |
| Antal stamaktier | 302 850 327 | | 302 850 327 | |
| **Förvaltningsresultat per aktie, kr** | 2,58 | | 2,80 | |

* Inkluderar enbart projekt som bedöms färdigställas under kommande 12 månader.

## SYNERGIPOTENTIAL

Tabellen visar synergier på framåtblickande årsbasis per balansdagen. Synergierna avser årliga kostnadsbesparingar jämfört med den kostnadsbas som identifierades vid offentliggörandet av fusionen. Kostnader påverkas även av den allmänna kostnadsutvecklingen, såsom årlig lönerevision och andra kostnadsökningar.
Per 30 september 2026 har 18 mkr i synergier realiserats genom avveckling av överlappande roller och funktioner i samband med att fusionen registrerades.

| Belopp i mkr | Synergipotential | Varav realiserat | Varav kvarvarande |
|---|---|---|---|
| Fastighetskostnader | 55 | 2 | 53 |
| Centraladministration | 30 | 16 | 15 |
| **Totalt** | **85** | **18** | **67** |

# Finansiering

### Räntebärande skulder

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Efter kvartalets utgång erhöll Sveafastigheter kreditbetyget BBB med stabila utsikter från Fitch Ratings, vilket bekräftar bolagets finansiella stabilitet och stärkta kreditprofil efter fusionen med KlaraBo.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 23 242 mkr (12 721), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 13 441 mkr (9 030) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 9 801 mkr (3 690).

Under kvartalet emitterade Sveafastigheter obligationer om 350 meur för att finansiera åtaganden kopplade till fusionen. Bolaget återbetalade samtidigt säkerställda lån om 626 mkr. Efter kvartalets utgång återbetalade Sveafastigheter ytterligare ett säkerställt lån om 817 mkr. Det återbetalda lånet ingår i kapitalförfallotabellen under förfalloåret 2027.

Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 47 procent (42) och kapitalbindningen till i genomsnitt 4,3 år (2,0). Under kvartalet refinansierade bolaget säkerställda lån om totalt 6 209 mkr. Av detta belopp behåller 4 259 mkr befintliga finansieringsvillkor fram till den ursprungliga förfallodagen. Därefter har bolaget enligt avtal möjlighet att välja en förlängning om tre till sju år. Styrelsen har beslutat att utnyttja en sjuårig löptid, vilket har beaktats i kapitalförfallotabellen och i beräkningen av den genomsnittliga kapitalbindningen.

Av den totala räntebärande skulden klassificeras 17,0 procent som grön, enligt låneavtal eller Sveafastigheters gröna ramverk för obligationer, att jämföra med 26,5 procent vid utgången av 2025. Förändringen förklaras främst av att obligationsemissionen under årets tredje kvartal inte genomfördes inom ramen för bolagets gröna finansieringsramverk.

Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenanter mot alla parter per 30 september 2026.

### Ränterisk och räntesäkring

Sveafastigheter strävar efter att begränsa kassaflödeseffekten av plötsliga förändringar i marknadsräntor genom att bevaka och aktivt vidta åtgärder för att begränsa ränterisken. Ränterisken hanteras med hjälp av räntederivat eller genom lån med fast ränta.

Vid periodens slut uppgick räntebindningen till i genomsnitt 1,8 år jämfört med 2,4 år vid utgången av föregående kvartal. Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade under kvartalet till följd av en högre andel rörligt finansierad skuld, främst relaterad till den emitterade EUR-obligationen, den fusionsrelaterade finansieringen och refinansierade lån som omprissätts under 2027. Sveafastigheter avser att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden över tid.
Genomsnittlig ränta uppgick till 3,41 procent, att jämföra med 3,35 procent vid utgången av motsvarande period föregående år och 3,33 procent vid utgången av föregående kvartal. Sveafastigheter har säkrat 65 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

### Likviditet och kreditfaciliteter

Sveafastigheters bekräftade kreditfaciliteter, inklusive likviditetsreserv, ska alltid täcka verksamhetens likviditetsbehov de kommande 18 månaderna. Investeringar startas endast när det finns tillräckligt med likviditet. Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas minst ett år före förfallodagen. För att begränsa refinansieringsrisken fokuserar Sveafastigheter på att äga fastigheter med god likviditet över en konjunkturcykel.

Vid utgången av kvartalet uppgick Sveafastigheters likviditetskällor till 2 925 mkr. Av detta avsåg 1 235 mkr likvida medel och likviditetsplaceringar och 1 690 mkr outnyttjade kreditfaciliteter.

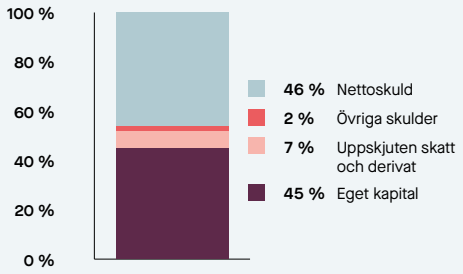
Sveafastigheter fortsätter arbetet med integrationsprocessen efter fusionen och att realisera synergierna i det större och finansiellt starkare bolaget.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

| | Finans-policy ** | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skuld, mkr | | 23 242 | 13 107 | 12 721 |
| Räntesäkrad andel, % | | 65 | 83 | 85 |
| Belåningsgrad, % | < 50 | 47 | 42 | 42 |
| Skuldkvot, ggr* | < 15 | n/a | 18 | 16 |
| Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr | | 15 | 14 | 14 |
| Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr | >1,5 | 1,9 | 2,0 | 2,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | | 3,41 | 3,35 | 3,28 |
| Kapitalbindning, år | | 4,3 | 2,1 | 2,0 |
| Räntebindning, år | | 1,8 | 2,1 | 1,9 |

* Nyckeltalet beräknas inte för perioden då det inte skulle ge en rättvisande bild. Räntebärande skulder avser koncernen efter fusionen med KlaraBo medan Resultat före finansiella poster och värdeförändringar innehåller utfallet för koncernen innan fusionen.
** Enligt finanspolicyn som gällde per den 30 september 2026.

## KAPITALSTRUKTUR




## RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING*

| | Räntebindning | | | | Kapitalbindning | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förfalloår | Nominellt belopp, mkr | varav derivat, mkr | Ränta, % | Andel, % | Nominellt belopp, mkr | Andel, % | Säkerställt belopp, mkr | Icke-säkerställt belopp, mkr |
| 2026 | 8 047 | - | 3,5 | 35 | 35 | - | 35 | - |
| 2027 | 4 851 | 1 011 | 1,8 | 21 | 1 767 | 8 | 1 767 | - |
| 2028 | 1 070 | 1 070 | 3,6 | 5 | 3 245 | 14 | 2 345 | 900 |
| 2029 | 4 277 | 4 277 | 3,8 | 19 | 3 220 | 14 | 3 220 | - |
| 2030 | 300 | 300 | 4,5 | 1 | 800 | 3 | - | 800 |
| 2031 | 3 533 | 300 | 4,6 | 15 | 5 963 | 26 | 1 931 | 4 033 |
| ≥ 2032 | 1 000 | 1 000 | 4,0 | 4 | 8 048 | 35 | 4 177 | 3 871 |
| | **23 077** | **7 958** | **3,41** | **100** | **23 077** | **100** | **13 474** | **9 603** |

* Nominella belopp, som kan avvika från redovisade värden. Kreditmarginaler på rörliga lån fördelas över räntebindningen. EUR-obligationer anges swappade till SEK (belopp och ränta). Lån om 4 259 mkr ingår i kapitalbindningen enligt nytt avtal, 7 år från nuvarande förfall.

# Hållbarhet

### Miljö (E)

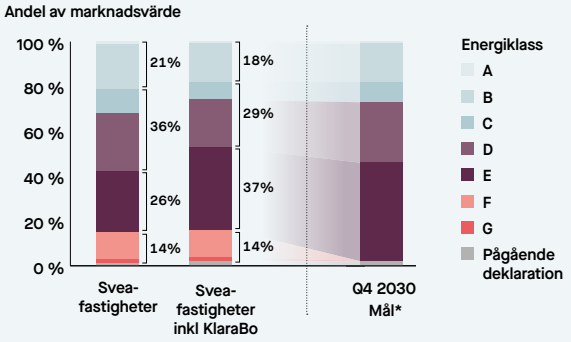
Under kvartalet har bolagets fördelning av energiklasser förbättrats, med en minskad andel i de lägre energiklasserna och en ökad andel i högre klasser. Diagrammet visar utvecklingen för Sveafastigheters bestånd innan fusionen samt det sammanslagna bolagets nya basnivå.

Under kvartalet har bolaget fortsatt utveckla det befintliga beståndet genom nya bostäder i outnyttjade ytor och ombyggnation av större lägenheter. Det ökar bostadsutbudet utan ny markanvändning och möter lokal efterfrågan.

Ett pilotprojekt har initierats för att utvärdera återbrukat material i Hemlyft, med fokus på kvalitet, klimatnytta och affärsmässiga förutsättningar såsom materialförsörjning, kostnader, garantier, upphandling och hyressättning. Resultaten ska ge underlag för ökat återbruk och framtida cirkulära arbetssätt.

Arbetet med biologisk mångfald har vidareutvecklats för att stärka kopplingen till investerings- och förvaltningsbeslut och bedöma biologiska och affärsmässiga värden, såsom attraktivitet, omflyttning, förvaltningskostnader och långsiktig värdeutveckling.

### FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS




Energiklassfördelning per Q3 2026 för Sveafastigheter exklusive respektive inklusive KlaraBo samt förflyttning mot målbilden till 2030, där byggnader med energiklass F–G ska nå minst klass E och majoriteten av beståndet förbättras med minst en energiklass.

* Målfördelningen för 2030 är indikativ.

### Socialt (S)

Bolagets systematiska arbete med trygghetsskapande åtgärder fortsätter att utvecklas, vilket bidragit till en ökning av trygghetsindex med 1,2 procentenheter (från 78,9 till 80,1 procent) under året. Under kvartalet har utvärderingen av trygghetssatsningen i Norrtälje fortsatt, vilken finansieras av Brottsförebyggande rådet. De preliminära resultaten indikerar att genomförda åtgärder är väl anpassade till den lokala problembilden och har förutsättningar att stärka både den faktiska och upplevda tryggheten. Utvärderingen ska bidra till ökad kunskap om vilka insatser som skapar störst effekt samt ge underlag för att bedöma investeringarnas Social Return on Investment (SROI) och affärsmässiga värden, exempelvis kopplade till attraktivitet, trivsel och områdenas långsiktiga utveckling.

Pilotprojektet med inkluderande tillträdeskrav fortgår. Genom löpande uppföljning av hushåll som beviljats bostad utanför ordinarie inkomstkrav byggs ett analysunderlag för att utvärdera modellens effekter över tid. Syftet är att bidra till sänkta trösklar in på bostadsmarknaden samtidigt som konsekvenser för betalningsförmåga, boendestabilitet och affärsmässig risk följs upp. De första observationerna visar stabila hyresbetalningar inom urvalsgruppen. Pilotprojektet ska bidra med ny kunskap och ett faktabaserat underlag för framtida beslut kring bolagets tillträdeskrav.

Bolaget har under kvartalet fortsatt att stärka arbetet för att förebygga avhysningar genom nya rutiner, utbildningsinsatser och fördjupad samverkan med kommuner och socialtjänst. Genom tidiga och samordnade insatser har flera avhysningar kunnat förhindras, vilket skapar värde både för de boende och för bolaget i form av minskad omflyttning.

### Styrning (G)

Under kvartalet har bolaget initierat ett arbete för att stärka efterlevnaden av uppförandekoden i leverantörsledet genom utvecklad uppföljning och kontroll. Arbetet syftar till att skapa en mer strukturerad styrning av hållbarhetskrav i leverantörskedjan.

### Fusion med KlaraBo

Integrationsarbetet har inletts för att identifiera och vidareutveckla de mest värdeskapande delarna av respektive bolags hållbarhetsarbete. Detta medför att en översyn av hållbarhetsmålen kommer att genomföras.

### HÅLLBARHETSMÅL

| | Väsentlig hållbarhetsfråga | Övergripande mål (löpande om inget annat år anges) |
|---|---|---|
| Miljö (E) | **Klimatanpassning (ESRS E1)** | Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030. |
| | **Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)** | Processen för att fastställa klimatmål enligt SBTi Buildings har förlängts till följd av fusionen med KlaraBo. |
| | **Biologisk mångfald (ESRS E4)** | Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030. |
| | **Cirkulär ekonomi (ESRS E5)** | Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning. |
| Socialt (S) | **Medarbetare (ESRS S1)** | Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska överstiga branschgenomsnittet. |
| | **Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)** | Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar. |
| | **Hem för fler (ESRS S3)** | Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys. |
| | **Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)** | Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet. |
| Styrning (G) | **Affärsetik (ESRS G1)** | Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod. |
| | **Korruption och mutor (ESRS G1)** | Ingen form av korruption ska förekomma. |

# Aktien och ägarna

### Aktiekapital
I samband med fusionen med KlaraBo emitterades 20 004 545 nya A-aktier och 85 496 012 nya B-aktier i Sveafastigheter som fusionsvederlag till aktieägarna i KlaraBo. Vederlaget fastställdes i enlighet med fusionsplanen, enligt vilken tjugotvå (22) A-aktier respektive B-aktier i KlaraBo berättigade till nio (9) nya A-aktier respektive B-aktier i Sveafastigheter. Inget kontant vederlag utgick. Fusionsvederlaget delades ut den 5 oktober 2026, vilket även var första handelsdag för de nyemitterade B-aktierna på Nasdaq Mid Cap Stockholm. A-aktierna är inte noterade.

Emissionerna har värderats till verkligt värde per förvärvsdagen och uppgick till totalt 3 307 mkr. Av detta belopp har 263 751 kronor redovisats som aktiekapital och 3 307 mkr som övrigt tillskjutet kapital. Aktiekapitalet uppgick vid periodens slut till 763 751 kr.

Efter emissionerna uppgår antalet aktier i Sveafastigheter till 305 500 557, varav 20 004 545 A-aktier och 285 496 012 B-aktier. A-aktierna har 1,01 röster per aktie och B-aktierna har 1,00 röst per aktie, i övrigt har aktieslagen samma rättigheter.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 24 723 mkr (16 082) motsvarande 81,63 kr per aktie (80,41).

### Aktieinformation
Kortnamn (ticker): SVEAF B
ISIN-kod: SE0029856053
LEI-kod: 636700W1VM86O2G2AA36
Marknadsplats: Nasdaq Mid Cap Stockholm

Aktiekursen den 30 september 2026 var 31,35 kr.

### Återköp av egna aktier
Per den 30 september 2026 uppgick bolagets innehav av egna aktier till 2 650 230 aktier, motsvarande 0,87 procent av totalt antal aktier.

Återköpen redovisas som minskning av eget kapital. Egna aktier exkluderas vid beräkning av samtliga nyckeltal per aktie.

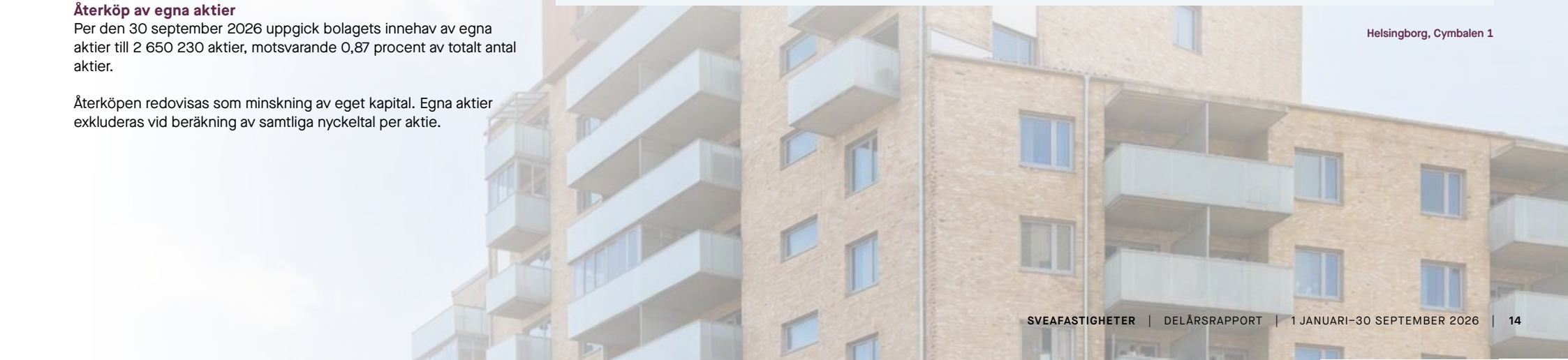
### Ägare och ägarstruktur
Efter att fusionen mellan KlaraBo och Sveafastigheter genomförts per den 30 september 2026 och de nya ägarförhållandena registrerats uppgick antalet aktieägare till cirka 11 000.

De tio största aktieägarna efter fusionens genomförande representerade 77,84 procent av kapitalet och 78,52 procent av rösterna, medan det utländska ägandet uppgick till 21,37 procent av kapitalet och 21,36 procent av rösterna.

### DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA*

| Ägare | SVEAF A | SVEAF B | Andel kapital, %** | Andel röster, %** |
|---|---|---|---|---|
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 13 336 367 | 164 979 918 | 58,37 | 58,88 |
| Aker Capital | - | 31 500 000 | 10,31 | 10,39 |
| Investment AB Spiltan | 791 379 | 7 640 460 | 2,76 | 2,78 |
| Skagen Fonder | - | 4 703 000 | 1,54 | 1,55 |
| Avanza Pension | - | 3 080 369 | 1,01 | 1,02 |
| Ralph Mühlrad | 393 136 | 2 626 000 | 0,99 | 1,00 |
| Gösta Welandson med bolag | - | 2 531 645 | 0,83 | 0,84 |
| Nordea Liv & Pension | - | 2 342 256 | 0,77 | 0,77 |
| Handelsbanken Fonder | - | 2 038 325 | 0,67 | 0,67 |
| SEB Funds | - | 1 837 465 | 0,60 | 0,61 |
| **Ägarlista top 10** | **14 520 882** | **223 279 438** | **77,84** | **78,52** |
| Aktier i eget förvar | - | 2 650 230 | 0,87 | 0,00 |
| Övriga | 5 483 663 | 59 566 344 | 21,29 | 21,48 |
| **Totalt** | **20 004 545** | **285 496 012** | **100,00** | **100,00** |

*Tabellen illustrerar ägarbilden efter fusionens genomförande, baserat på ägardata validerad per den 16 oktober 2026, för att ge en så rättvisande bild som möjligt av ägarstrukturen i det kombinerade bolaget.
** Kapitalandel inkluderar aktier i eget förvar. Röstandel avser utövningsbara röster och exkluderar aktier i eget förvar.
Källa: Modular Finance



Helsingborg, Cymbalen 1

# Rörelseförvärv

Den 30 september 2026 genomfördes fusionen mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ), ett börsnoterat bostadsbolag, varvid Sveafastigheter absorberade KlaraBo och KlaraBo upplöstes utan likvidation. Fusionen utgjorde den avslutande delen av den tidigare offentliggjorda transaktionen, som även omfattade KlaraBos förvärv av en fastighetsportfölj från SBB. Efter genomförandet omfattar koncernen Sveafastigheters, KlaraBos och den förvärvade portföljens verksamheter.

Fusionen genomfördes i syfte att skapa en ledande noterad bostadsplattform med ökad skala, stärkt finansiell profil och förbättrade möjligheter att skapa långsiktigt aktieägarvärde. Genom samgåendet har koncernen erhållit ett större och mer diversifierat bostadsbestånd, en bredare geografisk närvaro samt en högre andel driftnettogenererande tillgångar. Transaktionen förväntas även ge förbättrade förutsättningar för kassaflödesgenerering, kapitalallokering och finansiering samt stärkt tillgång till kapitalmarknaden, förbättrade kreditnyckeltal, ökad aktielikviditet och en bredare investerarbas.

Fusionen har redovisats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, med Sveafastigheter som redovisningsmässig förvärvare. De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna har preliminärt redovisats till verkligt värde per förvärvstidpunkten.

### Förvärvsvederlag

Fusionen genomfördes genom att Sveafastigheter emitterade nya A- och B-aktier till aktieägarna i KlaraBo i enlighet med den tidigare offentliggjorda fusionsplanen. För varje tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo erhölls nio (9) nyemitterade A-aktier i Sveafastigheter och för varje tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo erhölls nio (9) nyemitterade B-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgick inte. Som fusionsvederlag emitterade Sveafastigheter 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier, motsvarande totalt 105 500 557 aktier. Förvärvsvederlaget har fastställts till verkligt värde på de emitterade egetkapitalinstrumenten vid förvärvstidpunkten och uppgick till 3 307 mkr.

Det verkliga värdet på de emitterade egetkapitalinstrumenten har fastställts med utgångspunkt i Sveafastigheters aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Eftersom fusionen genomfördes utan kontant betalning utgörs förvärvsvederlaget uteslutande av emitterade egetkapitalinstrument. Skillnaden mellan de emitterade aktiernas kvotvärde och det redovisade förvärvsvederlaget har redovisats i övrigt tillskjutet kapital.

### Vinst vid förvärv till lågt pris

Den preliminära förvärvsanalysen resulterade i en vinst vid förvärv till lågt pris om 3 065 mkr, vilken har redovisats på raden Vinst vid förvärv till lågt pris i koncernens resultaträkning. Vinsten uppkom eftersom verkligt värde på de identifierbara förvärvade nettotillgångarna, efter beaktande av uppskjuten skatt, översteg verkligt värde på förvärvsvederlaget. Förvärvsvederlaget utgjordes av nyemitterade aktier, vars verkliga värde fastställdes med utgångspunkt i Sveafastigheters aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Skillnaden ska ses mot bakgrund av att noterade fastighetsbolag vid denna tidpunkt handlades med substansrabatt.
Vinsten vid förvärv till lågt pris är en redovisningsmässig, icke kassaflödespåverkande effekt av förvärvsanalysen och återspeglar inte koncernens underliggande löpande intjäning.

Förvärvsanalysen är preliminär och kan komma att justeras under mätperioden enligt IFRS 3. Mätperioden kan pågå i högst tolv månader från förvärvstidpunkten och avser justeringar till följd av ny information om förhållanden som förelåg vid förvärvstidpunkten. Sådana justeringar redovisas retroaktivt från förvärvstidpunkten och kan därmed påverka den redovisade vinsten vid förvärv till lågt pris.

I förvärvsanalysen redovisades uppskjuten skatt på de fulla temporära skillnaderna mellan förvaltningsfastigheternas verkliga värden och skattemässiga värden. Före redovisningen av vinsten omprövade koncernen identifieringen och värderingen av de förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt värderingen av förvärvsvederlaget. Efter genomförd omprövning kvarstod överskottet, vilket redovisades som en vinst vid förvärv till lågt pris.

Fusionen genomfördes genom emission av egetkapitalinstrument och medförde därför inget kassautflöde avseende förvärvsvederlaget. Det verkliga värdet på emitterade egetkapitalinstrument om 3 307 mkr utgör en icke kassaflödespåverkande transaktion och ingår inte i koncernens kassaflödesanalys. Förvärvade likvida medel om 124 mkr har redovisats på raden Förvärv av dotterbolag justerat för förvärvade likvida medel.

Förvärvsrelaterade kostnader hänförliga till fusionen uppgick för kvartalet till 54 mkr och har kostnadsförts som centraladministration i koncernens resultaträkning. Kostnaderna ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Om fusionen hade slutförts i början av året hade koncernens hyresintäkter uppgått till 2 096 mkr och rörelseresultatet till 6 362 mkr.

### Förvärvsanalys KlaraBo Sverige AB (publ)

| Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten | Mkr |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter exkl tillgångar som innehas för försäljning | 16 745 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 10 |
| Materiella anläggningstillgångar | 15 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 214 |
| Fordringar | 201 |
| Likvida medel | 124 |
| Tillgångar som innehas för försäljning* | 235 |
| Derivat | 58 |
| Uppskjuten skatteskuld | -791 |
| Leasingskulder tomträtter | -10 |
| Långfristiga räntebärande skulder | -3 593 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | -881 |
| Övriga skulder | -4 420 |
| Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning | -3 |
| **Identifierade förvärvade nettotillgångar** | **7 904** |
| Tillkommande uppskjuten skatt fastigheter vid rörelseförvärv | -1 531 |
| Avgår verkligt värde på förvärvsvederlaget | -3 307 |
| **Vinst vid förvärv till lågt pris** | **3 065** |

| Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde | Mkr |
|---|---|
| Kontant erlagt förvärvsvederlag | – |
| Förvärvade likvida medel | 124 |
| **Nettoinflöde** | **124** |

* varav verkligt värde förvaltningsfastighet 233 mkr.

# Finansiella rapporter

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hyresintäkter** | **413** | **390** | **1 220** | **1 150** | **1 536** | **1 606** |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | |
| Driftskostnader | -92 | -92 | -343 | -329 | -445 | -459 |
| Underhåll | -11 | -15 | -39 | -39 | -55 | -56 |
| Fastighetsskatt | -7 | -7 | -20 | -18 | -26 | -28 |
| Fastighetsadministration | -25 | -22 | -75 | -70 | -84 | -89 |
| **Summa fastighetskostnader** | **-136** | **-135** | **-477** | **-456** | **-611** | **-631** |
| **Driftnetto** | **277** | **255** | **743** | **693** | **926** | **975** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 14 | 14 | 42 | 40 | 54 | 55 |
| Centraladministration | -84 | -33 | -176 | -154 | -202 | -224 |
| **Resultat före finansiella poster och värdeförändringar** | **207** | **237** | **609** | **580** | **778** | **806** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 40 | 104 | 221 | -104 | -243 | 83 |
| Vinst vid förvärv till lågt pris | 3 065 | - | 3 065 | - | - | 3 065 |
| Upplösning/nedskrivning goodwill | - | - | - | -2 | -2 | - |
| **Rörelseresultat** | **3 313** | **341** | **3 895** | **473** | **533** | **3 954** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 4 | 10 | 5 | 8 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -127 | -115 | -354 | -299 | -401 | -456 |
| Tomträttsavgälder | -3 | -2 | -9 | -6 | -9 | -11 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 10 | 30 | -45 | -45 | -22 | -22 |
| **Resultat före skatt** | **3 199** | **256** | **3 496** | **128** | **109** | **3 477** |
| Skatt | -92 | -44 | -139 | -32 | -25 | -132 |
| **PERIODENS RESULTAT** | **3 107** | **213** | **3 358** | **96** | **84** | **3 345** |
| Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr | 15,65 | 1,06 | 16,92 | 0,48 | 0,42 | 16,83 |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat | 3 107 | 213 | 3 358 | 96 | 84 | 3 345 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| **PERIODENS TOTALRESULTAT** | **3 107** | **213** | **3 358** | **96** | **84** | **3 345** |

Periodens resultat och totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## SEGMENTSREDOVISNING

Segmenten är indelade utifrån Sveafastigheters två affärsområden:

- Förvaltning: avser fastigheter i förvaltning
- Nyproduktion: avser fastigheter under byggnation samt fastigheter under projektutveckling och byggrätter

| | jul-sep 2026 | | | jul-sep 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Förvaltning** | **Nyproduktion** | **Koncernen totalt** | **Förvaltning** | **Nyproduktion** | **Koncernen totalt** |
| Hyresintäkter | 413 | 1 | **413** | 395 | -5 | **390** |
| Fastighetskostnader | -135 | -1 | **-136** | -137 | 2 | **-135** |
| **Driftnetto** | **277** | **0** | **277** | **259** | **-3** | **255** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 58 | -18 | **40** | 100 | 4 | **104** |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 43 240 | 2 904 | **46 144** | 25 675 | 3 189 | **28 864** |
| Investeringar | 112 | 133 | **245** | 66 | 180 | **246** |

| | jan-sep 2026 | | | jan-sep 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Förvaltning** | **Nyproduktion** | **Koncernen totalt** | **Förvaltning** | **Nyproduktion** | **Koncernen totalt** |
| Hyresintäkter | 1 213 | 7 | **1 220** | 1 149 | 0 | **1 150** |
| Fastighetskostnader | -474 | -3 | **-477** | -456 | -1 | **-456** |
| **Driftnetto** | **739** | **4** | **743** | **694** | **0** | **693** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 127 | 94 | **221** | 61 | -166 | **-104** |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 43 240 | 2 904 | **46 144** | 25 675 | 3 189 | **28 864** |
| Investeringar | 325 | 524 | **849** | 204 | 488 | **692** |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

### Intäkter
Hyresintäkter ökade under kvartalet med 5,8 procent och uppgick till 413 mkr (390). För perioden ökade hyresintäkterna med 6,1 procent och uppgick till 1 220 mkr (1 150). Ökningen förklaras främst av årlig hyresjustering. Även hyresökningar efter lägenhetsuppgraderingar samt utökat bestånd i form av färdigställande av nyproduktionsprojekt och förvärv bidrar till ökningen. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent för perioden. Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 94,9 procent att jämföra med 95,7 procent vid utgången av motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter om 42 mkr (40) för perioden avser arvode hänförligt till ett externt förvaltningsuppdrag. Förvaltningsuppdraget avsåg främst de fastigheter som KlaraBo förvärvade från SBB i samband med fusionen och avslutades den 30 september 2026.

### Fastighetskostnader och driftnetto
Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -136 mkr (-135), en ökning om 0,5 procent. För perioden ökade fastighetskostnaderna med 4,5 procent till -477 mkr (-456). Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd samt ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av lägre genomsnittstemperaturer och mer snö i första kvartalet jämfört med föregående år.

Driftnettot ökade med 8,6 procent under kvartalet till 277 mkr (255). För perioden ökade driftnettot med 7,2 procent till 743 mkr (693). I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 4,3 procent. Överskottsgraden uppgick för kvartalet till 67,1 procent (65,4) och för perioden uppgick den till 60,9 procent (60,3). Den något högre överskottsgraden för kvartalet förklaras av att intäkterna ökade i högre takt än kostnaderna till följd av ovan nämnda orsaker.

### Centraladministration
Centraladministrationskostnader uppgick till -84 mkr (-33) för kvartalet och -176 mkr (-154) för perioden. Centraladministrationen belastas med ej återkommande kostnader för kvartalet med -54 mkr (-2) och för perioden med -54 mkr (-28). Kvartalets ej återkommande kostnader är i sin helhet hänförliga till fusionen med KlaraBo och avser transaktions- och integrationsrelaterade poster, varav majoriteten är hänförliga till legal rådgivning. För jämförelseperioden är kostnaderna hänförliga till organisationens uppbyggnad samt initial börsnotering och listbyte till Nasdaq Stockholm.
I centraladministration ingår även kostnader relaterade till externt förvaltningsuppdrag med -12 mkr (-11) för kvartalet och -37 mkr (-33) för perioden.

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Centraladministration | -84 | -33 | -176 | -154 | -202 |
| *varav extern förvaltning* | *-12* | *-11* | *-37* | *-33* | *-45* |
| *varav ej återkommande kostnader* | *-54* | *-2* | *-54* | *-28* | *-28* |

### Vinst vid förvärv till lågt pris
Fusionen med KlaraBo har redovisats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, med Sveafastigheter som redovisningsmässig förvärvare. Verkligt värde på de identifierbara förvärvade nettotillgångarna, efter beaktande av tillkommande uppskjuten skatt fastigheter, översteg verkligt värde på förvärvsvederlaget vilket resulterade i att en redovisningsmässig vinst om 3 065 mkr intäktsfördes i kvartalet. För vidare information se Rörelseförvärv på sid 15.

### Värdeförändringar fastigheter
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick för kvartalet till 40 mkr (104) och för perioden till 221 mkr (-104). Av dessa avsåg 40 mkr (106) respektive 225 mkr (-125) orealiserade värdeförändringar, medan realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (-2) under kvartalet och -5 mkr (21) för perioden. Kvartalets orealiserade värdeförändringar påverkades positivt av stärkt driftnetto hänförligt bland annat till investeringar i fastigheter i förvaltning och att kommande hyreshöjningar ligger närmare i tid. För vidare information se Värdering sid 10.

### Ränteintäkter och räntekostnader
Ränteintäkter uppgick till 10 mkr (5) och räntekostnader uppgick till -354 mkr (-299) för perioden. För kvartalet uppgick räntekostnaderna till -127 mkr (-115). De högre räntekostnaderna förklaras av högre räntebärande skuld. Räntekostnaderna belastas med kostnader för förtidsinlösen av lån om -1 mkr (-3) för kvartalet och -8 mkr (-3) för perioden, samt med poster av engångskaraktär relaterade till etableringen av EMTN-programmet om -2 mkr (-) för kvartalet och -3 mkr (-) för perioden.

### Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat uppgick för kvartalet till 83 mkr (123) motsvarande ett förvaltningsresultat per aktie om 0,42 kr (0,61). För perioden uppgick förvaltningsresultatet till 255 mkr (280) motsvarande ett förvaltningsresultat per aktie om 1,29 kr (1,40).

### Värdeförändring finansiella instrument
Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick för kvartalet till 10 mkr (30), varav 44 mkr (40) var orealiserade värdeförändringar. Den positiva värdeförändringen under kvartalet förklaras av stigande marknadsräntor, som ökat värdet på bolagets ränteswappar i SEK. För perioden uppgick värdeförändringar på finansiella instrument till -45 mkr (-45). Obligationer i EUR är säkrade genom valutaränteswappar, vilket i allt väsentligt eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser. Stigande EUR-räntor har dock minskat valutaränteswapparnas marknadsvärde, utan motsvarande redovisad effekt på obligationerna som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Skatt och periodens resultat
Aktuell skatt för kvartalet uppgick till -13 mkr (-13) och till -40 mkr (-16) för perioden. Uppskjuten skatt uppgick till -79 mkr (-31) för kvartalet och till -98 mkr (-17) för perioden. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag. Skatt totalt för kvartalet uppgick till -92 mkr (-44) och för perioden till -139 mkr (-32).

Kvartalets resultat uppgick till 3 107 mkr (213) vilket motsvarar 15,65 kr (1,06) per aktie. Periodens resultat uppgick till 3 358 mkr (96) vilket motsvarar 16,92 kr (0,48) per aktie.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 75 | 75 | 75 |
| Förvaltningsfastigheter | 46 144 | 28 864 | 29 007 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 272 | 277 | 298 |
| Inventarier | 15 | 3 | 2 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 214 | - | - |
| Derivat | 272 | 1 | 12 |
| Övriga fordringar | 148 | 2 | 2 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **47 139** | **29 222** | **29 394** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Omsättningsfastigheter | 95 | 98 | 98 |
| Hyresfordringar | 32 | 8 | 9 |
| Aktuella skattefordringar | 154 | - | - |
| Övriga fordringar | 93 | 97 | 125 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 77 | 68 | 46 |
| Likvida medel | 1 235 | 882 | 501 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **1 686** | **1 153** | **779** |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 599 | - | - |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **49 424** | **30 375** | **30 173** |

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | **21 498** | **14 941** | **14 929** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 653 | 8 146 | 8 592 |
| Obligationer | 9 801 | 3 716 | 3 690 |
| Uppskjutna skatteskulder | 3 494 | 1 079 | 1 076 |
| Leasingskulder tomträtter | 272 | 277 | 298 |
| Derivat | - | 28 | 15 |
| Övriga skulder | 36 | 7 | 10 |
| **Summa långfristiga skulder** | **25 256** | **13 253** | **13 681** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 788 | 1 246 | 439 |
| Leverantörsskulder | 104 | 40 | 28 |
| Aktuella skatteskulder | - | 5 | 39 |
| Derivat | 3 | 48 | 74 |
| Övriga skulder | 227 | 555 | 670 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 511 | 288 | 314 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **2 631** | **2 181** | **1 564** |
| Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning | 38 | - | - |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **49 424** | **30 375** | **30 173** |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

### Goodwill
Goodwill uppgick per 30 september 2026 till 75 mkr (75).

### Förvaltningsfastigheter
Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2026 till 46 144 mkr (29 007). Fusionen med KlaraBo har tillfört 16 745 mkr i värdet för Förvaltningsfastigheter.
För vidare information se Värdering sid 10 samt Värdeförändringar fastigheter sid 17.

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde avser innehav i noterade aktier och uppgick vid utgången av perioden till 214 mkr (-). Innehaven har värderats till noterat pris på marknaden, därmed har de värderats enligt IFRS 13 nivå 1. Posten har i sin helhet tillförts via fusionen med KlaraBo.

### Aktuella skattefordringar
Aktuella skattefordringar uppgick vid utgången av perioden till 154 mkr (-). De består av beräknad aktuell skatt och inbetald preliminär skatt för perioden, samt inkomstskatt för föregående år. Övertagna skattefordringar från fusionen med KlaraBo uppgick till 47 mkr.

### Likvida medel
Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick vid utgången av perioden till 1 235 mkr (501). Övertagna likvida medel från fusionen med KlaraBo uppgick till 124 mkr.
Likvida medel vid periodens utgång påverkades av att obligationsfinansiering upptogs före den 30 september, medan återbetalning av säkerställd finansiering skedde efter periodens utgång.

### Eget kapital
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 21 498 mkr (14 929). Soliditeten uppgick till 43 procent (49).
För vidare information se Koncernens rapport över förändringar i eget kapital bredvid samt Aktien och ägarna på sid 14.

### Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2026 till 3 494 mkr (1 076) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.
Fusionen med KlaraBo har gett upphov till uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter om 2 279 mkr. Beloppet följer av att uppskjuten skatt vid rörelseförvärv redovisas på de fulla temporära skillnaderna mellan förvaltningsfastigheternas verkliga värden och skattemässiga värden.
För vidare information se Rörelseförvärv på sid 15.

### Räntebärande skulder
Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 23 242 mkr (12 721), varav 13 441 mkr (9 030) avsåg skulder till kreditinstitut och 9 801 mkr (3 690) avsåg obligationer. Fusionen med KlaraBo har tillfört 4 474 mkr i skulder till kreditinstitut.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgick vid utgången av perioden till 9 610 mkr (3 704).

Redovisat värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är i linje med verkligt värde.
För vidare information se Finansiering på sid 12.

### Derivat
Derivat uppgår vid utgången av perioden till netto 270 mkr (-77) varav 272 mkr (12) redovisas som tillgång och -3 mkr (-89) redovisas som skuld. Fusionen med KlaraBo har tillfört 58 mkr i derivat, som i sin helhet redovisas som tillgång.
För vidare information se Värdeförändring finansiella instrument sid 17.

### Övriga skulder
Posten övriga skulder uppgick vid utgången av perioden till 227 mkr (670). Fusionen med KlaraBo har tillfört 219 mkr i övriga skulder. Jämförelsetalet inkluderade en finansieringsskuld om 623 mkr hänförlig till två pågående byggnationer där entreprenören svarade för finansieringen. Denna har reglerats i samband med projektavslut under andra kvartalet 2026.

### Tillgångar som innehas för försäljning / Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning
Posterna avser bolag som omfattas av ingångna avyttringsavtal där frånträde ännu inte skett. Posterna redovisas separat i enlighet med IFRS 5.
För vidare information se Fastigheter i förvaltning på sid 6 samt Fastigheter under byggnation på sid 8.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital, 1 jan 2025** | **1** | **16 298** | **-1 454** | **14 844** |
| Periodens resultat | - | - | 96 | 96 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Periodens totalresultat** | **-** | **-** | **96** | **96** |
| **Utgående eget kapital, 30 sep 2025** | **1** | **16 298** | **-1 358** | **14 941** |
| **Ingående eget kapital, 1 okt 2025** | **1** | **16 298** | **-1 358** | **14 941** |
| Periodens resultat | - | - | -12 | -12 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Periodens totalresultat** | **-** | **-** | **-12** | **-12** |
| **Utgående eget kapital, 31 dec 2025** | **1** | **16 298** | **-1 370** | **14 929** |
| **Ingående eget kapital, 1 jan 2026** | **1** | **16 298** | **-1 370** | **14 929** |
| Periodens resultat | - | - | 3 358 | 3 358 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Periodens totalresultat** | **-** | **-** | **3 358** | **3 358** |
| Återköp egna aktier | - | - | -96 | -96 |
| Nyemission | 0 | 3 307 | - | 3 307 |
| **Utgående eget kapital, 30 sep 2026** | **1** | **19 605** | **1 891** | **21 498** |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

I samband med fusionen med KlaraBo gjordes en nyemission om totalt 105 500 557 A- och B-aktier som tillförde 264 tkr i aktiekapital och 3 307 mkr i övrigt tillskjutet kapital.
För vidare information se Aktien och ägarna på sid 14 samt Rörelseförvärv på sid 15.

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | | |
| Resultat före skatt | 3 199 | 256 | 3 496 | 128 | 109 |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster | | | | | |
| *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter* | *-40* | *-106* | *-221* | *125* | *263* |
| *Vinst vid förvärv till lågt pris* | *-3 065* | - | *-3 065* | - | - |
| *Upplösning/nedskrivning goodwill* | - | - | - | *2* | *2* |
| *Värdeförändringar finansiella instrument* | *-10* | *-39* | *45* | *35* | *12* |
| *Övriga ej kassaflödespåverkande poster* | *15* | *7* | *18* | *10* | *9* |
| Betald skatt | -28 | -15 | -184 | -58 | -19 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | **71** | **102** | **90** | **242** | **375** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 110 | 48 | -41 | -14 | -20 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -3 | 7 | 156 | 170 | 302 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **178** | **158** | **204** | **398** | **657** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | |
| Investeringar i fastigheter | -245 | -246 | -849 | -692 | -953 |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel | - | 121 | 486 | 121 | 120 |
| Förvärv av dotterbolag justerat för förvärvade likvida medel | -4 017 | -60 | -4 102 | -273 | -297 |
| Investering i inventarier | - | -1 | - | -1 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-4 262** | **-187** | **-4 464** | **-846** | **-1 129** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | |
| Återköp egna aktier | - | - | -96 | - | - |
| Reglering av övriga finansiella skulder | - | - | -623 | - | - |
| Upptagna lån | 6 135 | 1 300 | 10 771 | 2 650 | 2 650 |
| Amortering av låneskulder | -1 053 | -1 550 | -5 059 | -1 629 | -1 985 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **5 082** | **-250** | **4 993** | **1 021** | **665** |
| **Periodens kassaflöde** | **998** | **-279** | **734** | **574** | **193** |
| **Likvida medel vid periodens början** | **237** | **1 160** | **501** | **308** | **308** |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **1 235** | **882** | **1 235** | **882** | **501** |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet, före förändringar i rörelsekapital, uppgick för kvartalet till 71 mkr (102) och för perioden till 90 mkr (242).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för kvartalet till -4 262 mkr (-187) och för perioden till -4 464 mkr (-846). Under kvartalet har investeringar i fastigheter gjorts om -245 mkr (-246). Under kvartalet betalades köpeskillingar avseende tidigare affärer om -74 mkr och transaktionen som KlaraBo gjorde med SBB i samband med fusionen påverkade kassaflödet med -4 066 mkr samtidigt som övertagna likvida medel vid fusionen uppgick till 124 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 5 082 mkr (-250) och för perioden till 4 993 mkr (1 021). Under kvartalet har obligationer om 3 866 mkr emitterats, nya lån om 2 269 mkr har tagits upp och amorteringar har skett med -1 053 mkr.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 998 mkr (-279) och periodens kassaflöde uppgick till 734 mkr (574).

# Moderbolaget

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 9 | 12 | 35 | 39 | 47 |
| Personalkostnader | -9 | -6 | -37 | -25 | -35 |
| Övriga rörelsekostnader | -60 | -9 | -87 | -55 | -67 |
| **Rörelseresultat** | **-60** | **-3** | **-89** | **-41** | **-55** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 101 | 126 | 274 | 333 | 414 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -141 | -160 | -377 | -422 | -532 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -58 | -3 | -112 | -6 | -3 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-158** | **-41** | **-304** | **-136** | **-176** |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 57 |
| **Resultat före skatt** | **-158** | **-41** | **-304** | **-136** | **-119** |
| Skatt | -3 | 5 | -17 | 10 | 11 |
| **PERIODENS RESULTAT** | **-161** | **-36** | **-321** | **-126** | **-108** |

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat | -161 | -36 | -321 | -126 | -108 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| **TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN** | **-161** | **-36** | **-321** | **-126** | **-108** |

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom finans, transaktion och kommunikation.

Personalkostnaderna uppgick till -9 mkr (-6) för kvartalet och till -37 mkr (-25) för perioden. Övriga rörelsekostnader uppgick till -60 mkr (-9) för kvartalet och till -87 mkr (-55) för perioden. Kostnaderna belastas med ej återkommande kostnader för kvartalet om -54 mkr (-0) hänförliga till fusionen med KlaraBo.

Under kvartalet har emission om 350 meur genomförts och ett nytt lån om 1 950 mkr har tagits upp. Nyemissionen som skedde i samband med fusionen ökade det egna kapitalet med 3 307 mkr. Genom fusionen med KlaraBo tillfördes moderbolaget nettotillgångar om 5 561 mkr, varav 25 tkr var andelar i koncernföretag och 9 624 mkr var fordringar hos koncernföretag. Fusionsresultatet uppgick till 2 253 mkr och redovisas i eget kapital.
För vidare information se Aktien och ägarna på sid 14 och Rörelseförvärv på sid 15.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 18 475 | 18 475 | 18 475 |
| Derivat | 238 | 6 | 7 |
| Fordringar hos koncernföretag | 20 349 | 9 262 | 7 204 |
| Uppskjutna skattefordringar | - | 10 | 14 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **39 062** | **27 753** | **25 701** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Aktuella skattefordringar | 11 | - | - |
| Övriga fordringar | 14 | 72 | 75 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 156 | 53 | 14 |
| Likvida medel | 1 015 | 561 | 252 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **1 196** | **686** | **341** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **40 258** | **28 439** | **26 043** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Bundet eget kapital | 1 | 1 | 1 |
| Fritt eget kapital | 21 361 | 16 197 | 16 216 |
| **Summa eget kapital** | **21 361** | **16 198** | **16 216** |
| **Obeskattade reserver** | **15** | **15** | **15** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 925 | - | - |
| Obligationer | 9 801 | 3 716 | 3 690 |
| Uppskjutna skatteskulder | 14 | - | - |
| Derivat | 33 | 5 | 2 |
| Skulder till koncernföretag | 6 670 | 8 392 | 5 952 |
| **Summa långfristiga skulder** | **18 443** | **12 113** | **9 645** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | - | - |
| Leverantörsskulder | 1 | 1 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | - | 9 | 12 |
| Derivat | - | 48 | 74 |
| Övriga skulder | 38 | 2 | 16 |
| Skulder till koncernföretag | 94 | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 292 | 54 | 65 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **440** | **114** | **167** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **40 258** | **28 439** | **26 043** |

# Övrig information

**Allmän information**
Samtliga belopp redovisas i miljontals kronor (mkr) om inget annat anges.

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelsesiffror avser utgången av föregående år.

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

**Redovisningsprinciper**
Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess kommentarer som i övriga delar av delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna är, med undantag för omklassificeringen av fastighetsadministration i resultaträkningen som beskrivs i Bilaga 3 på sid 28, i överensstämmelse med de principer som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna. Under perioden har IFRS 5 tillämpats för fastigheter som klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning.

**Goodwill**
Redovisad goodwill är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisat som uppskjuten skatteskuld relaterad till fastigheter.

**Uppskjuten skatt**
Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag, med undantag för temporära skillnader på tillträdesdagen vid förvärv av fastigheter då förvärvet utgör tillgångsförvärv.

**Derivat**
Verkligt värde för derivatinstrument, innefattande valuta- och räntederivat, baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Innehaven har därmed värderats enligt IFRS 13 nivå 2.

Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**
Sveafastigheters verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till fastigheternas värde, fastighetsutvecklingsprojekt, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

Mer information om Sveafastigheters risker och hanteringen av dessa finns i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

**Transaktioner med närstående**
Sveafastigheters relationer med närstående framgår av not 29 i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

I samband med den fusion som genomfördes mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ) den 30 september 2026 förvärvade KlaraBo före fusionens genomförande en fastighetsportfölj från SBB. Förvärvet utgjorde en integrerad del av den tidigare offentliggjorda transaktionen som även omfattade fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo. Köpeskillingen uppgick till totalt 3 639 mkr där 3 583 mkr erlades genom nyemitterade aktier i KlaraBo och resten kontant, i enlighet med de villkor som offentliggjordes i samband med transaktionen.

Det förvaltningsavtal som Sveafastigheter hade med Samhälls-byggnadsbolaget i Norden AB (publ) har avslutats i samband med fusionen med KlaraBo och deras förvärv av portföljen från SBB. Under perioden har avtalet genererat 41,3 mkr i intäkter som redovisas som Övriga förvaltningsintäkter.

Transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger rättvisande översikt över moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen.

Stockholm den 18 november 2026

Sophia Mattsson-Linnala
*tillförordnad verkställande direktör*

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av företagets revisor, se sid 23 för revisors granskningsrapport.

# Revisors granskningsrapport

**Till aktieägarna i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329**

## Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Sveafastigheter AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar sidorna 1-22 med undantag av intjäningsförmågan på sid 7 och 11. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 november 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

# Bilaga 1

### Grund för upprättande

Den illustrativa sammanslagna resultaträkningen har upprättats för att visa hur Sveafastigheters resultat hade kunnat se ut om fusionen med KlaraBo hade genomförts per den 31 december 2025. Det inkluderar KlaraBos förvärv av SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen (tillsammans ”Residential-koncernerna”) som skedde i samband med fusionen.

Den beskriver en hypotetisk situation och har upprättats enbart i illustrativt syfte. Den visar därför inte nödvändigtvis vilket resultat koncernen hade redovisat om transaktionerna genomförts vid den tidpunkten, och den är inte avsedd att visa framtida resultat.

Underlaget består av Sveafastigheter-koncernens resultaträkning enligt denna delårsrapport samt oreviderade resultaträkningar för KlaraBo-koncernen och Residential-koncernerna för perioden. Synergier har inte beaktats.

### Illustrativ sammanslagen resultaträkning för perioden januari–september 2026

| Belopp i mkr | Sveafastigheter | KlaraBo | SBB Residential Property | SBB Residential | Totalt före justeringar | Bytesaffären med KlaraBo | Finansiering | Övriga förvaltningsintäkter, fastighetskostnader, centraladministration | Övriga poster hänförliga till fusionen | Totalt efter justeringar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 220 | 549 | 309 | 19 | **2 096** | - | - | - | - | **2 096** |
| Fastighetskostnader | -477 | -240 | -143 | -9 | **-869** | - | - | 7 | - | **-862** |
| **Driftnetto** | **743** | **309** | **166** | **9** | **1 227** | **-** | **-** | **7** | **-** | **1 234** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 42 | - | - | - | **42** | - | - | -41 | - | **0** |
| Centraladministration | -176 | -56 | -23 | -3 | **-258** | - | - | 32 | 70 | **-156** |
| **Resultat före finansiella poster och värdeförändringar** | **609** | **253** | **143** | **6** | **1 010** | **-** | **-** | **-2** | **70** | **1 078** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 221 | 2 187 | -8 | -141 | **2 259** | 30 | - | - | -2 056 | **232** |
| Vinst vid förvärv till lågt pris | 3 065 | - | - | - | **3 065** | | - | - | -3 065 | **-** |
| **Rörelseresultat** | **3 895** | **2 440** | **135** | **-134** | **6 334** | **30** | **-** | **-2** | **-5 052** | **1 310** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 1 | 0 | 0 | **11** | -2 | - | - | - | **9** |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -354 | -156 | -530 | -22 | **-1 062** | 2 | 450 | - | - | **-610** |
| Tomträttsavgälder | -9 | - | -0 | - | **-9** | - | - | - | - | **-9** |
| Värdeförändring finansiella instrument | -45 | 47 | - | - | **3** | - | - | - | - | **3** |
| **Resultat före skatt** | **3 496** | **2 332** | **-395** | **-156** | **5 277** | **30** | **450** | **-2** | **-5 052** | **703** |
| **Resultat före skatt, efter justeringar** | **375** | **310** | **153** | **-135** | **703** | | | | | |

**58,9 %**

**Överskottsgrad jan-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

**468 mkr**

**Förvaltningsresultat jan-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

**1,55 kr**

**Förvaltningsresultat per aktie jan-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

## Kommentarer till den illustrativa sammanslagna resultaträkningen för perioden 1 januari–30 september 2026

### Bytesaffären med KlaraBo

Under första kvartalet 2026 genomförde Sveafastigheter-koncernen en bytesaffär med KlaraBo-koncernen. I samband med affären redovisade Sveafastigheter-koncernen en realiserad värdeförändring om -30 mkr, som ingår i värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Eftersom parterna ingår i samma koncern i den illustrativa sammanslagna resultaträkningen har värdeförändringen eliminerats. Dessutom har ränteintäkter och räntekostnader om 2 mkr på den revers som ställdes ut i samband med affären eliminerats.

### Finansiering

Residential-koncernerna och KlaraBo-koncernen har för perioden redovisat finansiella kostnader om totalt 567 mkr för den finansiering som löstes i samband med fusionen. Kostnaderna består av:

- 530 mkr i SBB Residential Property AB-koncernen för ränta och inlösen av preferensaktier
- 16 mkr i KlaraBo-koncernen för ränta och uppläggningsavgifter på lån hos kreditinstitut
- 22 mkr i SBB Residential AB-koncernen för ränta på lån från övriga koncernbolag

Dessa kostnader har eliminerats. Finansieringen har ersatts av ett obligationslån om 3 920 mkr. I den illustrativa sammanslagna resultaträkningen antas obligationslånet ha löpt under hela perioden med en ränta om 4,50 procent. Räntan för tiden efter emissionen ingår redan i Sveafastigheter-koncernens redovisade resultat. Justeringen avser därför ränta för de återstående åtta månaderna och uppgår till -118 mkr.

### Övriga förvaltningsintäkter, fastighetskostnader och centraladministration

Sveafastigheter-koncernen har för perioden redovisat övriga förvaltningsintäkter hänförliga till förvaltningsavtalet med SBB Residential Property AB-koncernen om 41 mkr. I den illustrativa sammanslagna resultaträkningen utförs förvaltningen inom koncernen och därför har dessa intäkter eliminerats.

Samtidigt har kostnaderna för förvaltningen i Residential-koncernerna justerats till kostnad för motsvarande förvaltning inom koncernen. Dels för de kostnader som Sveafastigheter har haft hänförliga till förvaltningen av SBB Residential Property AB-koncernen, dels för de kostnader som Residential-koncernerna har haft avseende förvaltningen hos SBB.

Fastighetskostnaderna minskades med totalt 7 mkr och centraladministrationen minskades med 32 mkr.

### Övriga poster hänförliga till fusionen

Sveafastigheter-koncernen och KlaraBo-koncernen har för perioden redovisat kostnader om totalt 70 mkr, 54 mkr respektive 16 mkr, i centraladministration som är direkt hänförliga till fusionen.

Förvärvsanalysen för förvärvet av KlaraBo gav en vinst vid förvärv till lågt pris om 3 065 mkr. Vinsten uppstod eftersom det verkliga värdet på de förvärvade identifierbara nettotillgångarna, efter uppskjuten skatt, var högre än det verkliga värdet på förvärvsvederlaget. Vederlaget bestod av nyemitterade aktier i Sveafastigheter.

I samband med fusionen förvärvade KlaraBo-koncernen Residential-koncernerna från SBB. Vederlaget bestod till övervägande del av nyemitterade aktier i KlaraBo, vars värde på transaktionsdagen var lägre än det avtalade fastighetsvärdet. När de förvärvade fastigheterna omvärderades till verkligt värde uppstod en orealiserad värdeförändring om 2 056 mkr i KlaraBo-koncernen.

Posterna är av engångskaraktär och direkt hänförliga till fusionen. De har eliminerats eftersom de inte återspeglar koncernens underliggande löpande intjäning.

## Illustrativ sammanslagen resultaträkning för perioden juli–september 2026

| Belopp i mkr | Sveafastigheter | KlaraBo | SBB Residential Property | SBB Residential | Totalt före justeringar | Bytesaffären med KlaraBo | Finansiering | Övriga förvaltningsintäkter, fastighetskostnader, centraladministration | Övriga poster hänförliga till fusionen | Totalt efter justeringar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 413 | 171 | 103 | 7 | **694** | - | - | - | - | **694** |
| Fastighetskostnader | -136 | -63 | -37 | -2 | **-238** | - | - | 3 | - | **-235** |
| **Driftnetto** | **277** | **108** | **66** | **5** | **456** | **-** | **-** | **3** | **-** | **459** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 14 | - | - | - | **14** | - | - | -14 | - | **0** |
| Centraladministration | -84 | -28 | -12 | -1 | **-125** | - | - | 11 | 70 | **-45** |
| **Resultat före finansiella poster och värdeförändringar** | **207** | **80** | 55 | 3 | **345** | **-** | **-** | **-1** | **70** | **414** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 40 | 2 123 | 9 | -132 | **2 039** | - | - | - | -2 056 | **-17** |
| Vinst vid förvärv till lågt pris | 3 065 | - | - | - | **3 065** | - | - | - | -3 065 | **-** |
| **Rörelseresultat** | **3 313** | **2 203** | **63** | **-129** | **5 450** | **-** | **-** | **-1** | **-5 052** | **397** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 1 | 0 | 1 | **8** | -1 | - | - | - | **7** |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -127 | -52 | -367 | -10 | **-556** | 1 | 354 | - | - | **-201** |
| Tomträttsavgälder | -3 | - | -0 | - | **-3** | - | - | - | - | **-3** |
| Värdeförändring finansiella instrument | 10 | 60 | - | - | **70** | - | - | - | - | **70** |
| **Resultat före skatt** | **3 199** | **2 212** | **-304** | **-137** | **4 969** | **-** | **354** | **-1** | **-5 052** | **271** |
| **Resultat före skatt, efter justeringar** | **152** | **179** | **68** | **-128** | **271** | | | | | |

**66,1 %**

**Överskottsgrad jul-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

**218 mkr**

**Förvaltningsresultat jul-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

**0,72 kr**

**Förvaltningsresultat per aktie jul-sep, enligt sammanslagen resultaträkning**

### Kommentarer till den illustrativa sammanslagna resultaträkningen för perioden 1 juli–30 september 2026

#### Bytesaffären med KlaraBo

Ränteintäkter och räntekostnader om 1 mkr på den revers som ställdes ut i samband med bytesaffären med KlaraBo har eliminerats.

#### Finansiering

Residential-koncernerna och KlaraBo-koncernen har för perioden redovisat finansiella kostnader om totalt 384 mkr för den finansiering som löstes i samband med fusionen. Kostnaderna består av:

- 367 mkr i SBB Residential Property AB-koncernen för ränta och inlösen av preferensaktier
- 7 mkr i KlaraBo-koncernen för ränta och uppläggningsavgifter på lån hos kreditinstitut
- 10 mkr i SBB Residential AB-koncernen för ränta på lån från övriga koncernbolag

Dessa kostnader har eliminerats. Finansieringen har ersatts av ett obligationslån om 3 920 mkr. I den illustrativa sammanslagna resultaträkningen antas obligationslånet ha löpt under hela perioden med en ränta om 4,50 procent.

Räntan för tiden efter emissionen ingår redan i Sveafastigheter-koncernens redovisade resultat. Justeringen avser därför ränta för de återstående två månaderna och uppgår till -29 mkr.

#### Övriga förvaltningsintäkter, fastighetskostnader och centraladministration

Sveafastigheter-koncernen har för perioden redovisat övriga förvaltningsintäkter hänförliga till förvaltningsavtalet med SBB Residential Property AB-koncernen om 14 mkr. I den illustrativa sammanslagna resultaträkningen utförs förvaltningen inom koncernen och därför har dessa intäkter eliminerats.

Samtidigt har kostnaderna för förvaltningen i Residential-koncernerna justerats till kostnad för motsvarande förvaltning inom koncernen. Dels för de kostnader som Sveafastigheter har haft hänförliga till förvaltningen av SBB Residential Property AB-koncernen, dels för de kostnader som Residential-koncernerna har haft avseende förvaltningen hos SBB.

Fastighetskostnaderna minskades med totalt 3 mkr och centraladministrationen minskades med 11 mkr.

#### Övriga poster hänförliga till fusionen

Sveafastigheter-koncernen och KlaraBo-koncernen har för perioden redovisat kostnader om totalt 70 mkr, 54 mkr respektive 16 mkr, i centraladministration som är direkt hänförliga till fusionen.

Förvärvsanalysen för förvärvet av KlaraBo gav en vinst vid förvärv till lågt pris om 3 065 mkr. Vinsten uppstod eftersom det verkliga värdet på de förvärvade identifierbara nettotillgångarna, efter uppskjuten skatt, var högre än det verkliga värdet på förvärvsvederlaget. Vederlaget bestod av nyemitterade aktier i Sveafastigheter.

I samband med fusionen förvärvade KlaraBo-koncernen Residential-koncernerna från SBB. Vederlaget bestod till övervägande del av nyemitterade aktier i KlaraBo, vars värde på transaktionsdagen var lägre än det avtalade fastighetsvärdet. När de förvärvade fastigheterna omvärderades till verkligt värde uppstod en orealiserad värdeförändring om 2 056 mkr i KlaraBo-koncernen.

Posterna är av engångskaraktär och direkt hänförliga till fusionen. De har eliminerats eftersom de inte återspeglar koncernens underliggande löpande intjäning.

# Bilaga 2

### Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal

I samband med etableringen av bolagets Euro Medium Term Note program (EMTN) har vissa finansiella nyckeltal justerats och nya nyckeltal tillkommit i syfte att säkerställa jämförbarhet, tydlighet och överensstämmelse med marknadspraxis för obligationsfinansiering.

Förändringarna avser främst definitioner och beräkningsprinciper för nyckeltal relaterade till bolagets kapitalstruktur och räntetäckning.

För fullständig information om EMTN-programmet, se bolagets hemsida.

De justerade och nya nyckeltalen rapporteras från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026.

Nya nyckeltal:
*Belåningsgrad totala tillgångar, %*
*Justerat resultat före skatt, kr*
*Säkerställd belåningsgrad, %*

Justerade nyckeltal:
*Räntebärande skulder, kr*
*Räntenetto, kr*
*Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr*

Beräkningar av de nyckeltal som baseras på de justerade nyckeltalen har följaktligen omräknats.

Jämförelsetal har, i tillämpliga fall, omräknats för att möjliggöra jämförbarhet över tid i enlighet med ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal.

I följande tabeller beskrivs de justerade samt de tidigare definitionerna och härledningar av nyckeltalen som ändrats.

Definitioner samt härledningar av de nya nyckeltalen återfinns bland Definitioner på sid 29-30 och Härledning nyckeltal på sid 30-32.

### Räntebärande skulder - Justerad definition

Skulder till kreditinstitut och obligationer.

| Belopp i mkr | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 9 391 | 9 030 |
| Obligationer | 3 716 | 3 690 |
| **Räntebärande skuld** | **13 107** | **12 721** |

### Räntebärande skulder - Tidigare definition

Skulder till kreditinstitut efter återläggning av uppläggningsavgifter och över/undervärde, obligationer samt skulder till ägare.

| Belopp i mkr | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 9 391 | 9 030 |
| Obligationer | 3 716 | 3 690 |
| Återläggning uppläggningsavgifter och över-/underkurs | 15 | 20 |
| **Räntebärande skuld** | **13 123** | **12 740** |

### Räntenetto - Justerad definition

Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster efter återläggning av poster av engångskaraktär samt kostnader för förtidsinlösen av lån.

| Belopp i mkr | jul-sep 2025 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 5 | 8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -115 | -299 | -401 |
| Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning) | 3 | 3 | 3 |
| **Räntenetto** | **-108** | **-290** | **-390** |

### Räntenetto - Tidigare definition

Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster.

| Belopp i mkr | jul-sep 2025 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 5 | 8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -115 | -299 | -401 |
| **Räntenetto** | **-112** | **-293** | **-393** |

### Räntetäckningsgrad (12 mån) - Justerad definition

Justerat resultat före skatt (senaste 12 månader) i relation till räntenetto (senaste 12 månader).

| Belopp i mkr | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån) | 752 | 794 |
| Räntenetto (senaste 12 mån) | -383 | -390 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **2,0** | **2,0** |

### Räntetäckningsgrad (12 mån) - Tidigare definition

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av poster av engångskaraktär och räntenetto (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exklusive räntor hänförliga till efterställda lån till ägare samt kostnader för förtidsinlösen av lån.

| Belopp i mkr | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | 317 | 376 |
| Poster av engångskaraktär (återläggning) | 52 | 28 |
| Räntenetto (återläggning) | 386 | 393 |
| **Summa** | **755** | **797** |
| | | |
| Räntenetto | -386 | -393 |
| **Summa** | **-386** | **-393** |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **2,0** | **2,0** |

# Bilaga 3

### Ändrad uppställning av resultaträkningen och omklassificering av fastighetsadministration

Från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026 tillämpar Sveafastigheter en ändrad uppställning av resultaträkningen.

Kostnader för fastighetsadministration redovisas numera inom posten Fastighetskostnader i stället för inom Administrationskostnader. Ändringen innebär att fastighetsadministrationen nu ingår i summeringen av Fastighetskostnader och därmed i bolagets rapporterade Driftnetto.

Posten Administrationskostnader omfattar därmed endast centraladministration och ändrar därför benämning till Centraladministration.

Som en följd av ändringen utgår nyckeltalen Driftnetto inklusive fastighetsadministration samt Överskottsgrad inklusive fastighetsadministration från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026. Bolagets övriga resultatmått påverkas inte av ändringen.

Jämförelsetal har omräknats i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Denna omklassificering bedöms ge en mer relevant presentation av bolagets resultat samt förbättra jämförbarheten med andra bolag inom fastighetsbranschen.

I tabellen beskrivs effekten av omklassificeringen.

| | jul-sep 2025 | | | jan–sep 2025 | | | jan–dec 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Efter omklassificering** | **Före omklassificering** | **Skillnad** | **Efter omklassificering** | **Före omklassificering** | **Skillnad** | **Efter omklassificering** | **Före omklassificering** | **Skillnad** |
| **Hyresintäkter** | **390** | **390** | **-** | **1 150** | **1 150** | **-** | **1 536** | **1 536** | **-** |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | | | | |
| Driftskostnader | -92 | -92 | - | -329 | -329 | - | -445 | -445 | - |
| Underhåll | -15 | -15 | - | -39 | -39 | - | -55 | -55 | - |
| Fastighetsskatt | -7 | -7 | - | -18 | -18 | - | -26 | -26 | - |
| Fastighetsadministration | -22 | - | -22 | -70 | - | -70 | -84 | - | -84 |
| **Summa fastighetskostnader** | **-135** | **-114** | **-22** | **-456** | **-386** | **-70** | **-611** | **-526** | **-84** |
| **Driftnetto** | **255** | **277** | **-22** | **693** | **764** | **-70** | **926** | **1 010** | **-84** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 14 | 14 | - | 40 | 40 | - | 54 | 54 | - |
| Centraladministration / Administration | -33 | -54 | 22 | -154 | -224 | 70 | -202 | -286 | 84 |
| **Resultat före finansiella poster och värdeförändringar** | **237** | **237** | **-** | **580** | **580** | **-** | **778** | **778** | **-** |
| **Driftnetto / Driftnetto inkl fastighetsadministration** | **255** | **255** | **-** | **693** | **693** | **-** | **926** | **926** | **-** |
| **Överskottsgrad / Överskottsgrad inkl fastighetsadministration** | **65,4** | **65,4** | **-** | **60,3** | **60,3** | **-** | **60,3** | **60,3** | **-** |

# Definitioner

**Antal lägenheter, st**
Antalet lägenheter vid periodens utgång.

**Belåningsgrad, %**
Nettoskuld i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt värde i tillgångar som innehas för försäljning vid periodens utgång.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk och motståndskraft vid förändringar i fastighetsvärden.*

**Belåningsgrad totala tillgångar, % ***
Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.
*Nyckeltalet belyser den övergripande finansiella risken.*

**Direktavkastning på investering, %**
Driftnettopåverkan i förhållande till totalt investerat kapital.
*Nyckeltalet belyser investeringars lönsamhet och värdeskapande.*

**Driftnetto, kr**
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

**Fastighetsadministration, kr**
Avser administrativa kostnader som är direkt hänförliga till förvaltning av fastigheter i förvaltning inklusive uthyrning och hyresadministration.

**Fastigheter i jämförbart bestånd**
Avser fastigheter i förvaltning som ägts under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

**Förvaltningsresultat, kr**
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, upplösning/nedskrivning goodwill och vinst vid förvärv till lågt pris.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering.*

**Förvaltningsresultat, kr/aktie**
Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.*

**Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader, kr**
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, upplösning/nedskrivning goodwill, vinst vid förvärv till lågt pris och ej återkommande kostnader.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering.*

**Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader, kr/aktie**
Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.*

**Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan, kr/aktie**
Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång, exklusive bolagets innehav av egna aktier.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.*

**Genomsnittlig ränta, %**
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, inklusive derivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive byggnadskreditiv.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.*

**Genomsnittligt antal aktier, st**
Antalet utestående aktier vägt över perioden, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

**Hyresintäkter, kr**
Periodens debiterade hyror.

**Hyresvärde, kr**
Avser kontrakterade årshyror med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.

**Justerat resultat före skatt, kr ***
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, räntenetto, poster av engångskaraktär samt upplösning/nedskrivning goodwill och vinst vid förvärv till lågt pris.
*Nyckeltalet belyser bolagets underliggande och jämförbara resultat.*

**Kapitalbindning, år**
Volymviktad genomsnittlig återstående löptid till kontrakterat förfall för räntebärande skulder.
*Nyckeltalet belyser bolagets refinansieringsrisk.*

**Lokaler, kvm**
Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.

**Långsiktigt substansvärde, kr**
Redovisat eget kapital med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och derivat.
*Nyckeltalet belyser storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.*

**Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**
Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång, exklusive bolagets innehav av egna aktier.
*Nyckeltalet belyser storleken på eget kapital per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.*

**Nettoskuld, kr**
Räntebärande skulder minskat med likvida medel.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.*

**Omsättningsfastigheter**
Fastigheter där bostadsupplåtelseformen inte är hyresrätt.

**Projektmarginal, %**
Överenskommet fastighetsvärde vid försäljning i förhållande till totalt investerat kapital respektive bedömt fastighetsvärde vid färdigställande i förhållande till bedömd investering.
*Nyckeltalet belyser investeringars lönsamhet och värdeskapande.*

**Resultat per aktie, kr**
Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.
*Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.*

**Räntebindning, år**
Volymviktad genomsnittlig återstående löptid till räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder, inklusive effekten av räntederivat.
*Nyckeltalet belyser bolagets ränterisk.*

**Räntebärande skulder, kr ****
Skulder till kreditinstitut och obligationer.

**Räntenetto, kr ****
Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster efter återläggning av poster av engångskaraktär samt kostnader för förtidsinlösen av lån.

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27.
** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27.

**Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr ****
Justerat resultat före skatt (senaste 12 månader) i relation till räntenetto (senaste 12 månader).
*Nyckeltalet belyser bolagets känslighet för ränteförändringar.*

**Skuldkvot, ggr**
Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders resultat före finansiella poster och värdeförändringar.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk och återbetalningsförmåga.*

**Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr**
Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan för fastigheter i förvaltning.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.*

**Soliditet, %**
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella stabilitet.*

**Säkerställd belåningsgrad, % ***
Räntebärande skulder med avdrag för icke-säkerställda obligationer i förhållande till balansomslutningen.
*Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.*

**Uthyrningsbar yta, kvm**
Yta som är uthyrd eller tillgänglig för uthyrning.

**Uthyrningsgrad, %**
Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som blivit färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.

**Överskottsgrad, %**
Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.
*Nyckeltalet belyser den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.*

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27.
** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27.

# Härledning av nyckeltal

## BELÅNINGSGRAD

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Nettoskuld | 22 007 | 12 226 | 12 219 |
| Förvaltningsfastigheter | 46 144 | 28 864 | 29 007 |
| Förvaltningsfastigheter i tillgångar som innehas för försäljning | 561 | - | - |
| **Belåningsgrad, %** | **47** | **42** | **42** |

## BELÅNINGSGRAD TOTALA TILLGÅNGAR *

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Nettoskuld | 22 007 | 12 226 | 12 219 |
| Balansomslutning | 49 424 | 30 375 | 30 173 |
| **Belåningsgrad totala tillgångar, %** | **45** | **40** | **40** |

## DRIFTNETTO

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 413 | 390 | 1 220 | 1 150 | 1 536 | 1 606 |
| Fastighetskostnader | -136 | -135 | -477 | -456 | -611 | -631 |
| **Driftnetto** | **277** | **255** | **743** | **693** | **926** | **975** |

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | 3 199 | 256 | 3 496 | 128 | 109 | 3 477 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning) | -40 | -104 | -221 | 104 | 243 | -83 |
| Värdeförändring finansiella instrument (återläggning) | -10 | -30 | 45 | 45 | 22 | 22 |
| Vinst vid förvärv till lågt pris (återläggning) | -3 065 | - | -3 065 | - | - | -3 065 |
| Upplösning/nedskrivning goodwill (återläggning) | - | - | - | 2 | 2 | - |
| **Förvaltningsresultat** | **83** | **123** | **255** | **280** | **376** | **351** |
| Genomsnittligt antal aktier | 198 496 515 | 200 000 000 | 198 435 819 | 200 000 000 | 200 000 000 | 198 830 079 |
| **Förvaltningsresultat per aktie, kr** | **0,42** | **0,61** | **1,29** | **1,40** | **1,88** | **1,77** |

## FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL EJ ÅTERKOMMANDE KOSTNADER

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | 3 199 | 256 | 3 496 | 128 | 109 | 3 477 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning) | -40 | -104 | -221 | 104 | 243 | -83 |
| Värdeförändring finansiella instrument (återläggning) | -10 | -30 | 45 | 45 | 22 | 22 |
| Vinst vid förvärv till lågt pris (återläggning) | -3 065 | - | -3 065 | - | - | -3 065 |
| Upplösning/nedskrivning goodwill (återläggning) | - | - | - | 2 | 2 | - |
| Ej återkommande kostnader (återläggning) | 54 | 2 | 54 | 28 | 28 | 54 |
| **Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader** | **137** | **125** | **309** | **307** | **404** | **405** |
| Genomsnittligt antal aktier | 198 496 515 | 200 000 000 | 198 435 819 | 200 000 000 | 200 000 000 | 198 830 079 |
| **Förvaltningsresultat exkl ej återkommande kostnader per aktie, kr** | **0,69** | **0,62** | **1,56** | **1,54** | **2,02** | **2,04** |

## JUSTERAT RESULTAT FÖRE SKATT *

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | 3 199 | 256 | 3 496 | 128 | 109 | 3 477 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning) | -40 | -104 | -221 | 104 | 243 | -83 |
| Värdeförändring finansiella instrument (återläggning) | -10 | -30 | 45 | 45 | 22 | 22 |
| Räntenetto (återläggning) | 118 | 108 | 333 | 290 | 390 | 433 |
| Vinst vid förvärv till lågt pris (återläggning) | -3 065 | - | -3 065 | - | - | -3 065 |
| Upplösning/nedskrivning goodwill (återläggning) | - | - | - | 2 | 2 | - |
| Ej återkommande kostnader (återläggning) | 54 | 2 | 54 | 28 | 28 | 54 |
| **Justerat resultat före skatt, kr** | **255** | **233** | **643** | **598** | **794** | **838** |

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Eget kapital | 21 498 | 14 941 | 14 929 |
| Återläggning av derivat | -270 | 74 | 77 |
| Återläggning av uppskjuten skatteskuld | 3 494 | 1 079 | 1 076 |
| **Långsiktigt substansvärde, mkr** | **24 723** | **16 094** | **16 082** |
| Antal stamaktier | 302 850 327 | 200 000 000 | 200 000 000 |
| **Långsiktigt substansvärde per aktie, kr** | **81,63** | **80,47** | **80,41** |

## NETTOSKULD

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 23 242 | 13 107 | 12 721 |
| Likvida medel | -1 235 | -882 | -501 |
| **Nettoskuld** | **22 007** | **12 226** | **12 219** |

## RESULTAT PER AKTIE

| | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat, mkr | 3 107 | 213 | 3 358 | 96 | 84 | 3 345 |
| Genomsnittligt antal aktier | 198 496 515 | 200 000 000 | 198 435 819 | 200 000 000 | 200 000 000 | 198 830 079 |
| **Resultat per aktie, kr** | **15,65** | **1,06** | **16,92** | **0,48** | **0,42** | **16,83** |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 198 496 515 | 200 000 000 | 198 435 819 | 200 000 000 | 200 000 000 | 198 830 079 |
| **Resultat per aktie efter utspädning, kr** | **15,65** | **1,06** | **16,92** | **0,48** | **0,42** | **16,83** |

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27 samt Definitioner på sid 29-30.
** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27 samt Definitioner på sid 29-30.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER **

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 13 441 | 9 391 | 9 030 |
| Obligationer | 9 801 | 3 716 | 3 690 |
| **Räntebärande skulder** | **23 242** | **13 107** | **12 721** |

## RÄNTENETTO **

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 4 | 10 | 5 | 8 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -127 | -115 | -354 | -299 | -401 | -456 |
| Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning) | 1 | 3 | 8 | 3 | 3 | 8 |
| Poster av engångskaraktär (återläggning) | 2 | - | 3 | - | - | 3 |
| **Räntenetto** | **-118** | **-108** | **-333** | **-290** | **-390** | **-433** |

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN) **

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån) | 838 | 752 | 794 |
| Räntenetto (senaste 12 mån) | -433 | -383 | -390 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **1,9** | **2,0** | **2,0** |

## SKULDKVOT

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | n/a | 13 107 | 12 721 |
| Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån) | n/a | 711 | 778 |
| **Skuldkvot, ggr** | **n/a** | **18** | **16** |

Nyckeltalet beräknas inte för perioden (n/a) då det inte skulle ge en rättvisande bild. Räntebärande skulder avser Sveafastigheter-koncernen efter fusionen med KlaraBo medan Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån) innehåller utfallet för Sveafastigheter-koncernen innan fusionen.

## SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 23 242 | 13 107 | 12 721 |
| Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan | 1 535 | 907 | 919 |
| **Skuldkvot, ggr** | **15** | **14** | **14** |

## SOLIDITET

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Eget kapital | 21 498 | 14 941 | 14 929 |
| Balansomslutning | 49 424 | 30 375 | 30 173 |
| **Soliditet, %** | **43** | **49** | **49** |

## SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD *

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 23 242 | 13 107 | 12 721 |
| Icke-säkerställda obligationer (återläggning) | -9 801 | -3 716 | -3 690 |
| **Summa säkerställda räntebärande skulder** | **13 441** | **9 391** | **9 030** |
| Balansomslutning | 49 424 | 30 375 | 30 173 |
| **Säkerställd belåningsgrad, %** | **27** | **31** | **30** |

## UTHYRNINGSGRAD

| Belopp i mkr | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Hyresvärde | 2 959 | 1 634 | 1 672 |
| Kontrakterade årshyror | 2 807 | 1 564 | 1 594 |
| **Uthyrningsgrad, %** | **94,9** | **95,7** | **95,3** |

## ÖVERSKOTTSGRAD

| Belopp i mkr | jul-sep 2026 | jul-sep 2025 | jan-sep 2026 | jan-sep 2025 | jan-dec 2025 | okt 2025 sep 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto | 277 | 255 | 743 | 693 | 926 | 975 |
| Hyresintäkter | 413 | 390 | 1 220 | 1 150 | 1 536 | 1 606 |
| **Överskottsgrad, %** | **67,1** | **65,4** | **60,9** | **60,3** | **60,3** | **60,7** |

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27 samt Definitioner på sid 29-30.
** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Bilaga 2 på sid 27 samt Definitioner på sid 29-30.

# Investerarinformation

## FINANSIELL KALENDER

| | |
|---|---|
| Bokslutskommuniké 2026 | 16 februari 2027 |
| Delårsrapport Q1 2027 | 21 april 2027 |
| Årsstämma | 4 maj 2027 |
| Delårsrapport Q2 2027 | 15 juli 2027 |
| Delårsrapport Q3 2027 | 27 oktober 2027 |

## KONTAKTUPPGIFTER

**Joel Gedin**
Kommunikations- och IR-chef
ir@sveafastigheter.se

## INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

Tillförordnad verkställande direktör Sophia Mattsson-Linnala presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 18 november 2026 kl. 09.00, lokal tid Stockholm.

Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att delta via telefonkonferens med möjlighet att ställa muntliga frågor, använd nedanstående länk. Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen.

**Telefonkonferens:** https://events.inderes.com/sveafastigheter/q3-report-2026/dial-in

För att delta via webbsändning med möjlighet att ställa skriftliga frågor, använd nedanstående länk.

**Webbsändning:** https://events.inderes.com/sveafastigheter/q3-report-2026

Presentationsmaterial och länk till en inspelad version av webbsändningen kommer att finnas tillgängliga på Sveafastigheters hemsida efter presentationen.

*Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.*
*Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 november 2026 kl. 07.30 CET.*




ir@sveafastigheter.se