



DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI–30 JUNI 2025



Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI–JUNI 2025

- Hyresintäkterna ökade med 16,5 procent och uppgick till 759 mkr (652). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent.
- Driftnetto ökade med 24,3 procent och uppgick till 487 mkr (392). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 9,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (38).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -209 mkr (-1 116). Under perioden har 446 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till -117 mkr (-1 042), -0,58 kronor per aktie.

ANDRA KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna ökade med 13,0 procent och uppgick till 383 mkr (340).
- Driftnetto ökade med 19,4 procent och uppgick till 269 mkr (227).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 97 mkr (43).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -137 mkr (-538). Under kvartalet har 268 mkr investerats.
- Kvartalets resultat uppgick till -155 mkr (-329), -0,78 kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings erhö lls i maj.
- Gröna seniora icke säkerställda obligationer om totalt 1 200 mkr emitterades i maj.
- Två fastigheter i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 230 mkr förvärvades i början av juni. Fastigheterna omfattar 137 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 16,2 mkr.
- Handeln med Sveafastigheters aktier på huvudlistan, Nasdaq Stockholm, inleddes den 18 juni.
- I slutet av juni byggstartades 87 lägenheter i Nacka med beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 14,4 mkr.
- Utestående grön obligation utökades med 500 mkr i början av juli.
- I juli beslutades att nyttja optionen och inte fullfölja nyproduktionsprojektet Krongatan i Skellefteå.

NYCKELTAL

	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	759	652	383	340	1 361
Driftnetto, mkr	487	392	269	227	860
Förvaltningsresultat, mkr	157	38	97	43	160
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-209	-1 116	-137	-538	-1 188
Periodens resultat, mkr	-117	-1 042	-155	-329	-1 125
Resultat per aktie, kr	-0,58	n/a	-0,78	n/a	-8,15
Överskottsgrad, %	64,1	60,2	70,3	66,9	63,2
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	57,7	52,4	64,2	59,0	55,7
Uthyrningsgrad, %	95,0	94,3	95,0	94,3	94,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mdkr	28,6	27,5	28,6	27,5	28,1
Antal lägenheter i förvaltning, st	15 094	14 467	15 094	14 467	14 669
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	834	689	834	689	1 030
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 395	7 223	6 395	7 223	6 844
Belåningsgrad, %	43	43	43	43	42
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	1,9	2,8	1,9	2,8	2,2
Långsiktigt substansvärde, mdkr	15,9	15,6	15,9	15,6	15,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	79,39	n/a	79,39	n/a	79,49

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 24-27.

+16,5%

Hyresintäkter mot jan-juni 2024

487

Driftnetto, mkr

28,6

Fastighetsvärde, mdkr

834

Antal lägenheter under byggnation

79,39

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

43%

Belåningsgrad



VD har ordet

Framgångsrika tolv första månader

Sveafastigheter avslutade sitt första år med ett starkt och händelserikt andra kvartal 2025.

Vi levererade på vår strategi med fokus på ökad lönsamhet och organisk tillväxt, och kunde samtidigt fira flera viktiga framgångar – notering på Nasdaq Stockholms huvudlista, en investment grade rating från Fitch Ratings och fortsatt stärkta nyckeltal genom ett tydligt operationellt fokus.

Det andra kvartalet blev en milstolpe för Sveafastigheter då vi fullbordade våra första tolv månader som bolag, ett år som varit både händelserikt och framgångsrikt. Sveafastigheter bildades i slutet av juni 2024 genom en omstrukturering där bostadsfastigheter som tillfördes från tre olika bolag byggde upp vårt fastighetsbestånd. I oktober 2024 noterades vi på Nasdaq First North Premier Growth Market och välkomnade över 10 000 nya aktieägare. I januari 2025 tog vi över förvaltningen för hela beståndet som nu uppgår till 15 094 lägenheter. Våren innehöll flera framgångar. I februari vann Sveafastigheter Kundkristallen för högsta lyft i kategorin service till hyresgäster. I maj erhöll vi en investment grade rating med kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings och emitterade därefter obligationer om 1,2 mdkr under det andra kvartalet och 0,5 mdkr efter kvartalets utgång. I juni flyttade vi slutligen till huvudlistan, Nasdaq Stockholm. Parallellt med allt detta har vi byggt upp organisationen och arbetat målmedvetet efter vår strategi att stärka lönsamheten i vår befintliga portfölj och fortsätta växa genom nybyggnation och förvärv - och vi levererade på målen även under detta kvartal.

FORTSATT MINSKADE VAKANSER OCH STÄRKT ÖVERSKOTTSGRAD

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 5,3 procent jämfört med samma period föregående år, främst drivet av den årliga hyresjusteringen som i genomsnitt var 4,9 procent under 2025, samt minskade vakanser. Uthyrningsgraden stärktes även detta kvartal och uppgår nu till 95,0 procent, att jämföra med 94,3 procent samma kvartal föregående år.

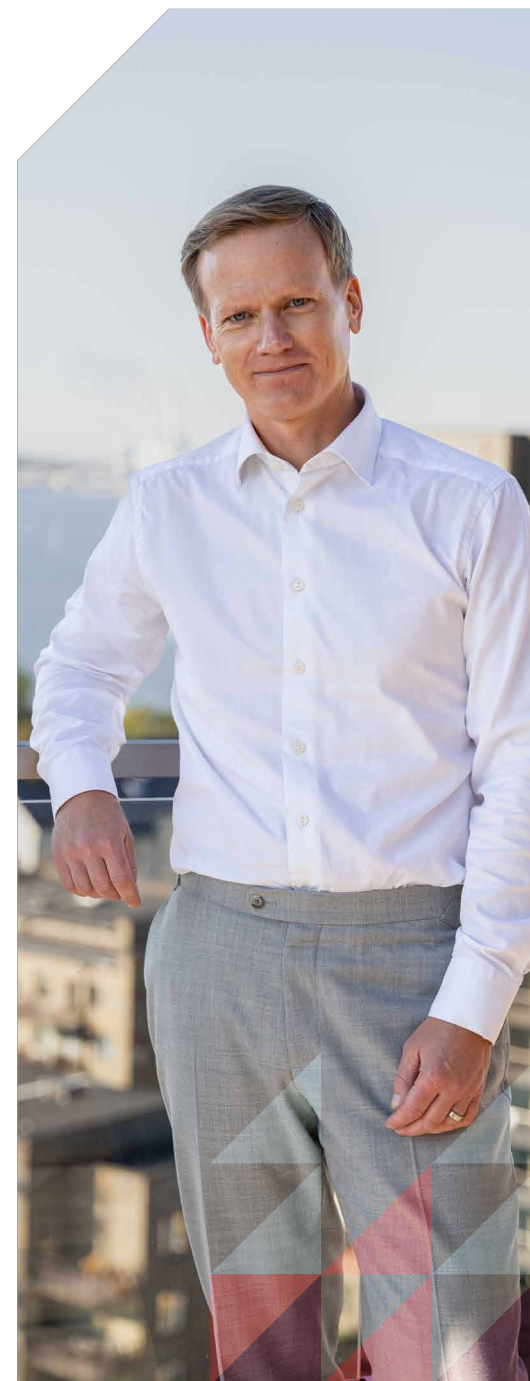
Trots ökade vakanser i Skellefteå som följd av Northvolts konkurs

har effekterna uppvägs av en fortsatt stark uthyrning i vår övriga portfölj, vilket visar att vårt strukturerade och fokuserade arbete för att minska vakanserna ger resultat. Den minskade efterfrågan på bostäder i Skellefteå bedöms främst påverka nybyggda fastigheter med höga hyror. Efter kvartalets utgång valde vi därför att nyttja en option som innebär att Sveafastigheter inte fullföljer nyproduktionsprojektet Krongatan. Därmed utgår de totalt 178 lägenheterna ur portföljen för pågående byggnation under det tredje kvartalet. Endast tre procent av Sveafastigheters lägenheter i Skellefteå har högre nyproduktionshyror, vilket begränsar påverkan av de ökade bostadsvakanserna i kommunen.

Driftnettot fortsätter att utvecklas starkare än hyresintäkterna och för jämförbart bestånd ökade det med 9,3 procent. Överskottsgraden för rullande tolv månader, inklusive fastighetsadministration, uppgår nu till 58,2 procent vilket kan jämföras med 55,0 procent motsvarande kvartal förra året, vilket innebär att vi konverterar en allt större andel av våra hyresintäkter till resultat. Vårt mål är att nå en överskottsgrad inklusive fastighetsadministration om 70,0 procent senast till det andra kvartalet 2029, och våra första tolv månader som ett självständigt bolag visar att vi är på rätt väg att nå det målet.

TILLVÄXT GENOM BÅDE NYBYGGNATION OCH FÖRVRÄV

Sveafastigheter fortsätter att växa genom nyproduktion. Under kvartalet har vi färdigställt 161 lägenheter och i slutet av juni byggstartade vi ett projekt i Nacka med 87 lägenheter. Efterfrågan på nyproduktion är fortsatt stark, trots högre hyror i det nybyggda beståndet. Nya fastigheter når ofta en mogen uthyrningsgrad efter några kvartal, men de projekt som färdigställdes under





2024 har redan en genomsnittlig uthyrningsgrad som överstiger portföljens genomsnitt.

Vi har en stark och omfattande utvecklingsportfölj om 6 395 lägenheter där 93 procent är belägna i Stockholm-Mälardalen. Vårt fokus framåt är nyproduktion i attraktiva mikrolägen i Stockholmsregionen där vi ser den största efterfrågan på nybyggda bostäder. I dagsläget är 85 procent av vår utvecklingsportfölj beläget i den regionen, och hela 49 procent är i Stockholm stad. Vår utvecklingsportfölj har byggts upp under mer än ett decennium och utgör en solid grund för Sveafastigheter att på ett lönsamt sätt växa förvaltningsbeståndet i Stockholmsregionen. Vi planerar för närvarande ytterligare byggstarter under året, med målet att byggstarta 600-800 lägenheter per år de kommande fem åren.

Under kvartalet gjorde Sveafastigheter ett mindre förvärv om 137 lägenheter i Stockholm stad. Fastigheterna som ligger i attraktiva bostadslägen och kan förvaltas inom befintlig förvaltningsorganisation, har utvecklingspotential i form av lägenhetsuppgredningar vilket bedöms kunna bidra till en god totalavkastning över

tid. Sveafastigheter fokuserar just nu på tillväxt genom nybyggnation snarare än förvärv, men som ledande aktör på bostadsmarknaden ser vi de flesta affärer och har finansiell kapacitet att agera när vi ser goda affärsmöjligheter.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Sveafastigheters starka finansiella ställning bekräftades av Fitch Ratings som under kvartalet tilldelade Sveafastigheter ratingbetyget BBB- med Positive Outlook. Därefter har vi för första gången som självständigt bolag under kvartalet emitterat obligationer om sammanlagt 1,2 mdkr och efter kvartalet har ytterligare 0,5 mdkr emitterats. Vid kvartalets slut hade vi en kassa på cirka 1,2 mdkr som vi delvis avser att använda till att återbetala kort säkerställd skuld. Med en investment grade rating stärker vi vår finansiella flexibilitet och skapar en önskvärd konkurrenssituation vid kapitalanskaffning. Vi erhåller nu väsentligt lägre marginaler jämfört med vad som gällde när Sveafastigheter bildades i juni 2024. Vi prioriterar fortsatt låg finansiell risk, vilket bland annat återspeglas i vår belåningsgrad om 43 procent.

NÄSTA FAS

Efter ett händelserikt och framgångsrikt år, där vi lagt grunden för Sveafastigheters långsiktiga utveckling, kan vi nu fullt ut fokusera på kärnverksamheten - att äga, förvalta och utveckla hyresrätter. När vi nu planenligt anpassar organisationen för nästa fas bidrar det till att våra administrativa kostnader kommer att minska. Under perioden har centraladministrationen belastats med ej återkommande kostnader om -25 mkr som är hänförliga till uppbyggnaden av organisationen samt noteringen på Nasdaq Stockholm.

Fokus framåt är att fortsatt stärka direktavkastningen från förvaltningsportföljen, genomföra byggstarter av projekt med god lönsamhet och minska de administrativa kostnaderna – samtidigt som vi ska hålla i och förbättra våra hyresgästers trivsel.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter

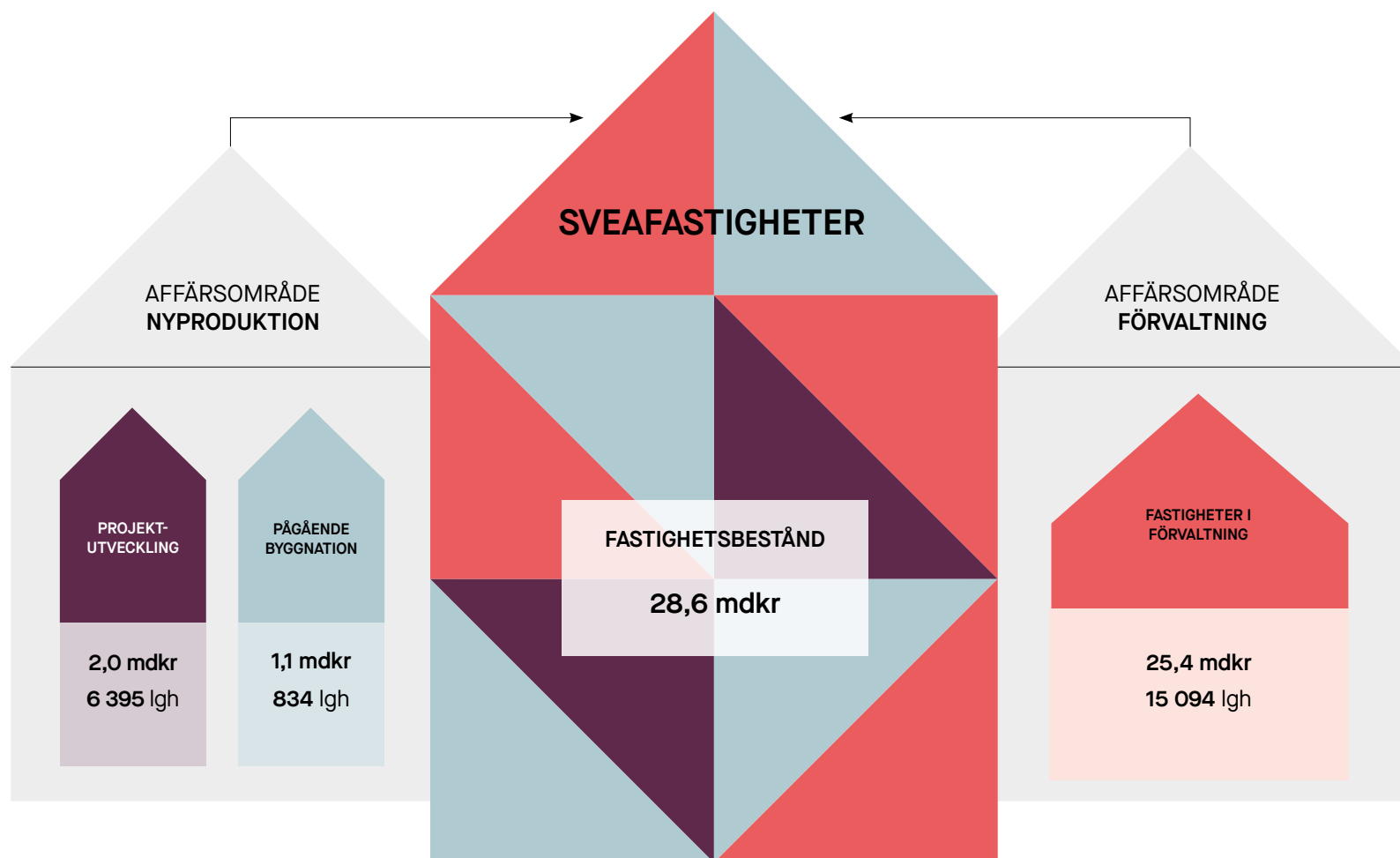
Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

Sveafastigheter förvaltar och utvecklar en bredd av attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige, med hyresgästers trivsel och bolagets lönsamhet i fokus, ett lokalt samhällsengagemang och ett starkt hållbarhetsarbete. En omfattande projektutvecklingsportfölj möjliggör nybyggnation i lägen där efterfrågan på bostäder är stor vilket skapar en lönsam organisk tillväxt av förvaltningsportföljen.

URVAL AV OPERATIONELLA MÅL

Under kommande fem åren (med start 1 juli 2024):

- Uppgradera minst 2 000 lägenheter
- Byggstarta 600–800 lägenheter per år
- Erhålla/förvärva markanvisningar och byggrätter för 800 lägenheter per år
- Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration ska överstiga 70 procent inom fem år





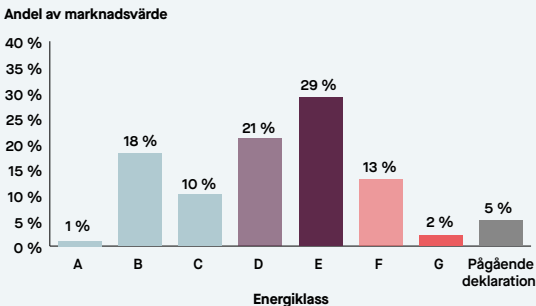
Hållbarhet

MILJÖ (E)

Under kvartalet har Sveafastigheters fokusgrupp för klimatmål påbörjat arbetet med att ta fram mål i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings. Samtidigt fortsätter bolaget att kontinuerligt minska energianvändningen bland annat genom åtgärder på ventilation, klimatskal och vattenförbrukning. En annan viktig del i detta arbete har varit fortsatt implementation av AI-styrning av temperaturen i fastigheterna. Systemet är självlärande och optimerar temperaturen baserat på väderförhållanden, byggnadens egenskaper och värmesystemets kapacitet. Målet är att detta system ska installeras i majoriteten av Sveafastigheters fastigheter.

Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram mål för biologisk mångfald. Ambitionen är att fastställa ett mål med tillhörande måttal under 2025. Sveafastigheter vill bidra till att öka den biologiska mångfalden i utemiljön, och även minska den negativa påverkan indirekt på andra platser vid inköp av varor och tjänster. Under våren gjordes en upphandling av yttre skötsel där bolaget tog hänsyn till åtgärder som främjar biologisk mångfald.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS



SOCIALT (S)

Sveafastigheter har under våren fokuserat på att skapa en stark företagskultur och värdegrund. Detta har skett genom mötesforum för alla medarbetare och ledarskapsutbildning för chefer. Därutöver har Sveafastigheter genomfört en krisgruppsövning i extern regi för bolagets krisgrupp.

Sveafastigheters pilotstudie där inkomstkravet togs bort i bolagets uthyrningspolicy gällande 40 procent av Sveafastigheters bestånd har fortsatt. Det utvärderas löpande, bland annat hur det tillgängliggör hyresrätter för fler och hur det påverkar bolagets lönsamhet i form av minskad administration, hyresförluster och minskade vakanser.

I juni togs första spadtaget för projektet Gamla Landsvägen i Nacka kommun där Sveafastigheter ska bygga 87 nya bostäder. Projektet adresserar lokala bostadsbehov och bidrar med sociala värden genom att tillskapa hyresrätter i ett område som domineras av äganderätter och bostadsrätter. Bostäderna utformas yteffektivt så att de erbjuder fler funktioner på mindre yta, vilket gör att fler har råd att hyra dem.

Trygghetsvandringar och trygghets- och säkerhetsskapande åtgärder har skett på olika orter i Sveafastigheters bestånd, exempelvis byte av låssystem och installation av utökad belysning. Därutöver har Sveafastigheter deltagit i lokala samarbeten med fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar och polisen för att bidra till ett stärkt lokalsamhälle och ökad trygghet. Vidare så har värkningsförebyggande åtgärder genomförts.

Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där fler kommer i sysselsättning. Varje år erbjuds unga boende i Sveafastigheters områden sommarjobb. I år anställdes 50 sommarjobbare mellan 16 och 19 år, varav majoriteten är unga boende i Sveafastigheters bostadsområden.

STYRNING (G)

I samband med Sveafastigheters listbyte har bolaget påbörjat en internutbildning i de regulatoriska krav som gäller för noterade bolag.

HÅLLBARHETSMÅL

	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat är anges)
Miljö (E)	Klimatanpassning (ESRS E1)	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.
	Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Mål kommer att tas fram under 2025.
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvariga personsador 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.



Fastighetsbestånd

Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger och förvaltar långsiktigt hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige till ett värde om 25,4 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang.

Fastigheter i förvaltning består av bostadsfastigheter med upplåtelseform hyresrätt, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 94 procent av fastighetsvärdet finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 15 094 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 022 tkvm. Fastigheter i förvaltning har vid periodens utgång en uthyrningsgrad om 95,0 procent och ett verkligt värde om 25,4 mdkr, vilket motsvarar 24 877 kr per kvadratmeter.

NÄRVARANDE OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Sveafastigheter har en centralt styrd förvaltningsorganisation med lokal personal. Genom kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhälle och kommuner skapar Sveafastigheter inte bara bra boendemiljöer utan bidrar även till en positiv samhällsutveckling. Den lokala förvaltningsorganisationen ger rätt förutsättningar för en aktiv, närvarande och värdeskapande fastighetsförvaltning.

Utöver de årliga hyresjusteringarna, som för 2025 blev i genomsnitt 4,9 procent, finns det en potential att höja hyresintäkterna och överskottsgraden genom att uppgadera lägenheter i samband med att hyresgäster avflyttar. Sveafastigheter har en standardiserad process för dessa uppgaderingar som går under namnet Hemlyft. Sveafastigheter har som mål att fram till juni 2029 uppgadera minst 2 000 lägenheter. Under kvartalet har 64 lägenheter uppgaderats. Uthyrningsgraden justerad för vakanser hänförliga till uppgaderingar Hemlyft uppgår till 95,3 procent.

Energianvändningen följs kontinuerligt upp i beståndet och åtgärder och investeringar görs för att minska energianvändningen. Under kvartalet har 15 mkr investerats i lönsamma energiprojekt.

10 STÖRSTA STÄDER

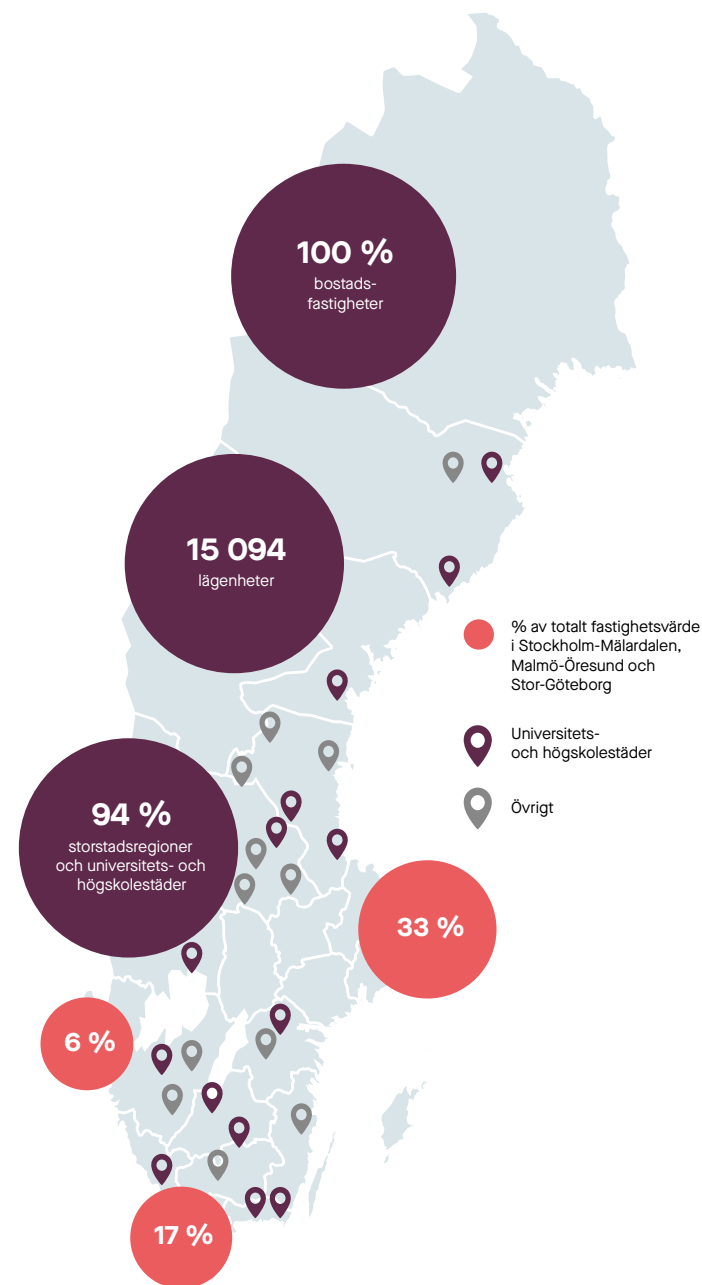
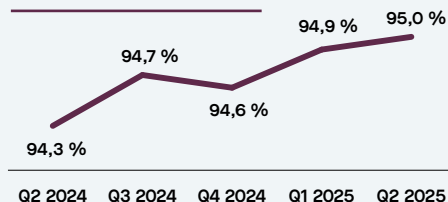
Kommun	Verkligt värde, mkr	Andel av portföljen, %
Stockholms län	6 025	24
Linköping	2 599	10
Skellefteå	2 141	8
Västerås	1 672	7
Helsingborg	1 477	6
Höganäs	1 199	5
Borås	948	4
Umeå	903	4
Falun	834	3
Karlskrona	679	3
Totalt	18 477	73

MÅL: UPPGRADERA MINST 2 000 LGH*

Antal uppgaderade lägenheter sedan 1 juli 2024	165
--	-----

* Under fem år med start 1 juli 2024.

UTHYRNINGSGRAD, %





FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	FASTIGHETSBESTÅNDET					INTJÄNINGSFÖRMÅGA								
	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Hyresvärde		Uthyrnings-grad	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader		Driftnetto	Överskotts-grad	Genomsnittligt viktat avkastningskrav	
	Antal lgh	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	%	%
Stockholm-Mälardalen	3 861	228 572	27 139	8 498	33 232	495	1 934	96,7	478	134	525	344	72	4,24
Universitets- och högskolestäder	6 362	397 596	24 175	9 567	22 683	633	1 501	95,1	602	210	499	391	65	4,48
Malmö-Öresund	2 679	181 691	13 194	4 427	22 716	291	1 493	98,0	285	94	480	192	67	4,42
Stor-Göteborg	882	58 503	2 197	1 473	24 273	91	1 504	98,0	89	31	503	59	66	4,29
Övrigt	1 310	82 860	6 439	1 469	16 447	129	1 445	79,5	103	43	482	60	58	5,25
Totalt	15 094	949 222	73 143	25 434	24 877	1 639	1 603	95,0	1 557	512	501	1 045	67	4,42
Fastighetsadministration												92		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												954	61	

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Verkligt värde			Antal lgh	Uppgraderade lägenheter*	
	mkr	kr/kvm	Fördelning, %		Antal	Andel, %
<2010	17 137	20 992	67	11 131	1 693	15
>=2010	8 296	40 276	33	3 963	-	-
Totalt	25 434	24 877	100	15 094	1 693	11

* Sedan 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING PER MARKNAD, %

Marknad	Verkligt värde per byggnadsålder		Bedömt värde färdigställt*		
	<2010	>=2010	Pågående byggnation	Projektutveckling	Totalt
Fastighetsvärde (mkr)	17 137	8 296	2 224	15 226	42 883
Stockholm-Mälardalen	24	53	83	90	56
Universitets- och högskolestäder	44	25	17	10	27
Malmö-Öresund	19	14	-	-	10
Stor-Göteborg	7	3	-	-	3
Övrigt	6	5	-	-	3
	100	100	100	100	100

* Enligt aktuell extern värdering.

Information om pågående byggnation och projektutveckling på sidan 9 och 11 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och 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 och projektutveckling omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Information i tabellen ovan innehåller information från aktuell intjäningsförmåga på sidan 10, där även väsentliga antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan framgår.



Fastighetsbestånd

Fastigheter under byggnation

Sveafastigheter skapar genom sin nyproduktion en lönsam organisk tillväxt på marknader där det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder.

Sveafastigheter har en strukturerad process för genomförande av nyproduktionsprojekt. Organisationen har en lång erfarenhet av stadsutveckling med fokus på att utveckla bostäder i attraktiva lägen med en god kostnadskontroll, bra gestaltning, effektiva planlösningar och hållbarhetslösningar i framkant.

Sveafastigheter har i kvartalet byggstartat projekt Gamla Landsvägen i Nacka om 87 lägenheter vilka bedöms färdigställas under andra kvartalet 2027.

Sveafastigheter har även färdigställt de sista etapperna i projekt Barnmorskan i Umeå och Jullen i Skellefteå omfattande totalt 161 lägenheter.

Efter utgången av kvartalet har Sveafastigheter nyttjat sin option att inte fullfölja projektet Krongatan i Skellefteå, innebärande att projektet utgår från Sveafastigheters portfölj efter kvartalet.

ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

Belopp i mkr	2025		2026				2027		Totalt
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
Bedömd återstående investering	308	259	198	122	50	50	23	23	1 033
Bedömt kommande hyresvärde	-	-	23	25	-	64	-	14	127

MÅL: BYGGSTARTA 600–800
LÄGENHETER PER ÅR*

Antal byggstartade lägenheter sedan 1 juli 2024	628
---	-----

* Under fem år med start 1 juli 2024.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Projekt	Kommun	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Investering, mkr		Verkligt värde	Avkastning, %		
			Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad		Bruttoavkastning på bedömt färdigställt värde	Bruttoavkastning på investering	Färdigställt
Krongatan	Skellefteå	178	9 101	-	372	40 832	23	2 567	353	109	115	6,3	6,6	mar-26
Solhusen	Nacka	147	7 639	185	435	55 576	25	3 191	354	107	169	5,7	7,1	maj-26
Årby Norra I och II	Eskilstuna	206	11 599	-	447	38 570	27	2 331	444	400	404	6,0	6,1	okt-26
Enhörningen	Stockholm	216	11 313	483	709	60 064	37	3 128	642	344	369	5,2	5,7	okt-26
Gamla Landsvägen	Nacka	87	4 325	-	261	60 395	14	3 332	222	21	57	5,5	6,5	jun-27
		834	43 977	668	2 224	49 805	127	2 838	2 015	982	1 115	5,7	6,3	

* Enligt aktuell extern värdering



Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de kommande tolv månaderna med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 juni 2025. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild som presenteras för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Hyresvärdet består till 90 procent av bostäder, till 3 procent av bostadskomplement så som parkering och förråd och till 7 procent av kommersiella lokaler.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 639	48	1 687
Vakans	-81	-0	-82
Hyresintäkter	1 557	48	1 605
Fastighetskostnader	-512	-7	-519
Driftnetto	1 045	41	1 086
Fastighetsadministration	-92	-2	-93
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	954	39	993
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-156	-3	-158
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	851	37	888

* Inkluderar enbart projekt som bedöms bli färdigställda under kommande 12 månader.

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 tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per bokslutsdatum med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.
- Vakans per balansdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis. 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 samt fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolv-månadersperiod. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas senaste taxeringsvärden.
- Övriga förvaltningsintäkter avser ersättning för ett externt förvaltningsuppdrag omfattande 3 950 lägenheter.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 44 mkr kostnader hänförliga till det externa förvaltningsuppdraget.
- 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.





Fastighetsbestånd

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

Med en omfattande utvecklingsportfölj som i huvudsak är lokaliserad i Stockholmsregionen har Sveafastigheter en stark position för att fortsätta växa med god lönsamhet genom nyproduktion.

PROJEKTUTVECKLING

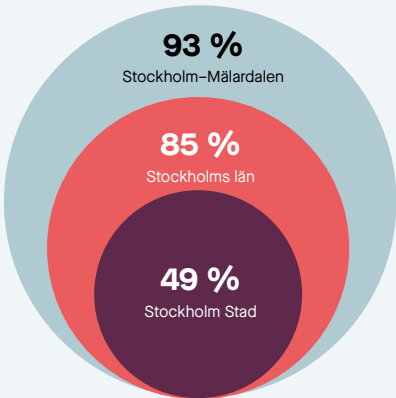
Portföljen omfattar totalt 6 395 lägenheter varav 5 160 avser hyresrätter och 1 235 avser bostads- och äganderätter. Under kvartalet har ett hyresrätts- och ett bostadsrättsprojekt om totalt 260 lägenheter i Tyresö kommun utgått från portföljen med anledning av avbrutet detaljplanearbete. Två projekt i icke prioriterade marknader har utgått från projektutvecklingsportföljen och klassats om till byggrätter som en konsekvens av Sveafastigheters fokus på Stockholmsregionen.

93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 85 procent i Stockholms län och 49 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig projektvinstmarginal över 15 procent och i förvaltnings-skedet en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 85 procent.

BYGGRÄTTER

Inom fastigheter i förvaltning finns en potential i att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Det kan exempelvis vara på parkeringsytor som idag inte används eller ytor som kan ändras till en mer effektiv användning och på så sätt frigöra markyta. Sveafastigheter har idag 345 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 138 000 kvm BTA har vunnit laga kraft. Av de 345 000 kvm BTA återfinns 11 000 kvm BTA under projektutveckling och byggrätter med ett verkligt värde om 8 mkr, vilka inte har tagits upp i tabellen nedan. Om det beslutas att en byggrätt aktivt ska förberedas för en kommande byggnation flyttas den över till projektutveckling.

ANDEL AV UTVECKLINGSPORTFÖLJEN*



* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

MÅL: MARKANVISNINGAR OCH BYGGRÄTTER FÖR 800 LGH PER ÅR*

Antal markanvisningar och byggrätter sedan 1 juli 2024 100

* Under fem år med start 1 juli 2024.

PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Återstående investering	Verkligt värde	
	Lgh	Kvm BTA	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	mkr	kr/kvm BTA
Hyresrätter											
Stockholm-Mälardalen	4 399	318 781	223 390	17 180	13 676	56 846	720	2 994	10 602	1 957	6 139
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	37 884	-	1 550	40 924	97	2 553	1 511	22	441
Totalt hyresrätter	5 160	369 473	261 274	17 180	15 226	54 680	817	2 934	12 113	1 979	5 357
Bostadsrätter											
Stockholm-Mälardalen	1 235	93 385	67 172	2 157	5 484	79 101	-	-	-	32	-
Totalt projektutveckling	6 395	462 858	328 446	19 336	20 710	133 782	817	2 934	12 113	2 011	5 357

* Enligt aktuell extern värdering.



Fastighetsbestånd

Värdering

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet fastställs utifrån externa värderingar som varje kvartal utförs av Savills och Newsec. Verkligt värde för fastigheter i förvaltning uppgick vid periodens utgång till 25,4 mdkr (24,8). Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick vid periodens utgång till 4,42 procent, vilket kan jämföras med 4,43 procent vid utgången av föregående kvartal. I värdet för fastigheterna i förvaltning ingår 0,2 mdkr för byggrätter som har värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

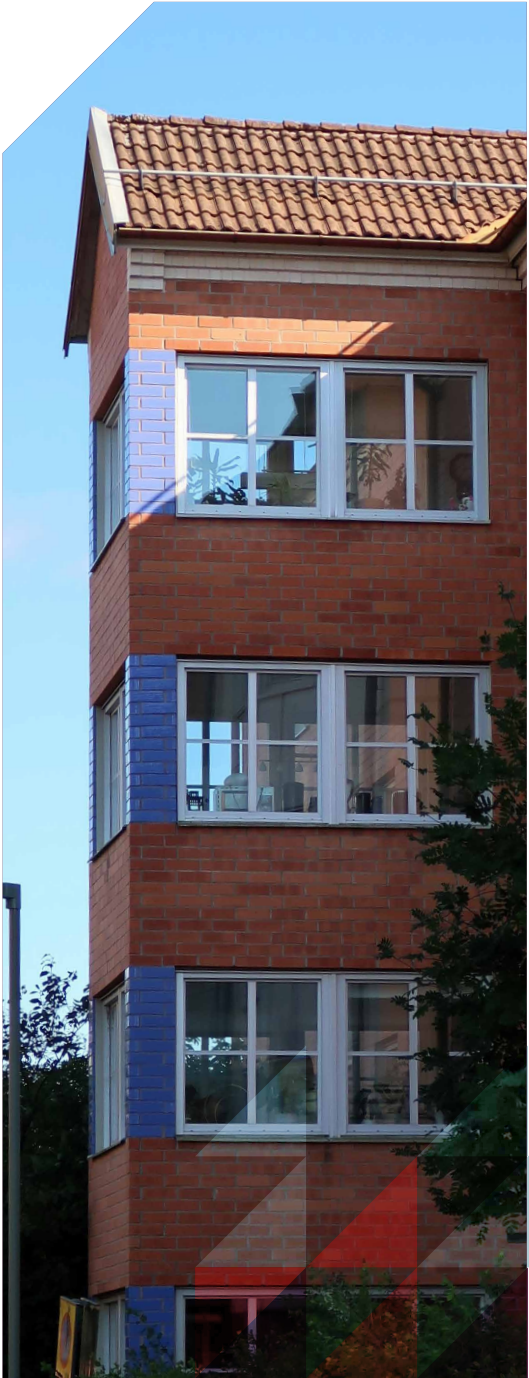
KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden 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.

Belopp i mkr	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	1 707/-1 700
Fastighetskostnader	+/-5%	-551/550
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-75/84
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-506/520
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 318/1 489
Hyresvärde +/- 5% och Driftkostnader +/- 5%		1 155/-1 149

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

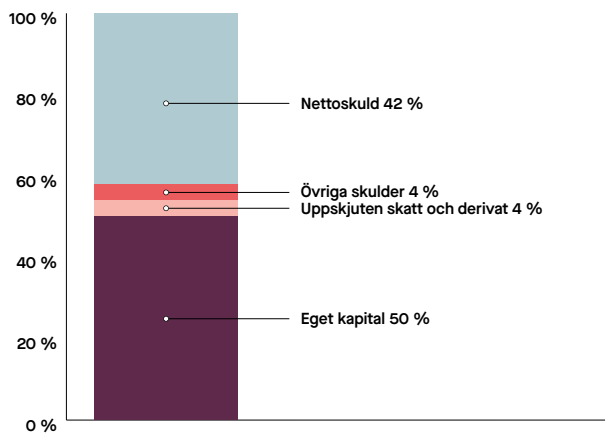
Belopp i mkr	
Fastigheter i förvaltning	
Ingående värde, 2025-01-01	24 806
Förvärv	213
Investeringar	138
Orealiserade värdeförändringar	-61
Omklassificering från fastigheter under byggnation	307
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	31
Utgående värde, 2025-06-30	25 434
Fastigheter i pågående byggnation	
Ingående värde, 2025-01-01	1 155
Investering	294
Orealiserad värdeförändring	-85
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-307
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	59
Utgående värde, 2025-06-30	1 115
Projektutveckling och byggrätter	
Ingående värde, 2025-01-01	2 179
Investering	14
Orealiserad värdeförändring	-85
Omklassificering till fastigheter under byggnation	-59
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-31
Utgående värde, 2025-06-30	2 019
Totalt utgående värde, 2025-06-30	28 568





Finansiering

KAPITALSTRUKTUR



Sveafastigheters marknadsposition och portfölj av bostadsfastigheter i en reglerad marknad har kapacitet att generera stabilt ökande hyresintäkter. I kombination med en balanserad finansiell struktur medför det låg risk och långsiktig finansiell stabilitet.

	Mål	30 jun 2025
Räntebärande skuld, mkr		13 383
Räntesäkrad andel, %		86
Belåningsgrad, %	< 50	43
Skuldkvot, ggr		20
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr	< 15	15
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	>1,5	1,9
Genomsnittlig ränta, %		3,42
Kapitalbindning, år		2,0
Räntebindning, år		2,3

Sveafastighets finansiella stabilitet och starka nyckeltal bekräftades under kvartalet då bolaget erhöll investment grade kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings. Sveafastigheter arbetar för att ytterligare stärka sitt kreditbetyg.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan sju nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Under kvartalet etablerade Sveafastigheter ett MTN-program och ett grönt ramverk. Därefter har bolaget framgångsrikt emitterat gröna obligationer om totalt 1 200 mkr. Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 13 383 mkr (12 146), varav räntebärande skulder till kreditinstitut (exklusive uppläggningsavgifter och över-/underkurs) uppgick till 10 534 mkr (10 463) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 2 849 mkr (1 683). Efter kvartalet utökades den utestående gröna obligationen med 500 mkr. Del av likviden från emissionerna användes efter kvartalets slut till att återbetala säkerställd skuld.

Belåningsgraden var vid periodens utgång 43 procent (42) och kapitalbindningen 2,0 år (2,3). Av den totala räntebärande skulden klassificeras 15,5 procent som grön enligt låneavtal, en ökning med 7,2 procentenheter jämfört med föregående kvartal. Ökningen berodde i huvudsak på emissionen av obligationer under det gröna ramverket. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering ytterligare och bolagets starka fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

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 långa lån med fast ränta.

Vid periodens slut var räntebindningen 2,3 år (2,9) och genomsnittlig ränta uppgick till 3,42 procent (3,27). Ökningen av den genomsnittliga räntan hänförs till de nyemitterade obligationerna och att återbetalningen av säkerställd skuld skedde efter kvartalets slut. Sveafastigheter har säkrat 86 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

Sveafastigheters likviditetsreserv tillsammans med bekräftade kreditfaciliteter ska alltid täcka verksamhetens likviditetsbehov de kommande 18 månaderna och investeringar genomförs endast när det finns tillräckligt med likviditet för det.

Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas minst ett år före förfallodagen. För att begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastighetstillgångar som har god likviditet över konjunkturcykeln.

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2025	1 928	4,96	14	62	0
2026	768	4,04	6	2 294	17
2027	6 350	2,47	47	9 567	71
2028	820	3,99	6	1 160	9
2029	3 517	4,02	26	-	-
> 2030	-	-	-	300	2
Summa / genomsnitt	13 383	3,42	100	13 383	100



Aktien och ägarna

Sveafastigheters aktier bytte handelsplats till Nasdaq Stockholm den 18 juni 2025.

AKTIEKAPITAL

Sveafastigheter har en klass av stamaktier. Utestående antal aktier vid kvartalets slut uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr.

Aktiekursen den 30 juni 2025 var 38,00 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 15 879 mkr vilket motsvarar 79,39 kr per aktie.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn (ticker): SVEAF
ISIN-kod: SE0022243812
LEI-kod: 636700W1VM8602G2AA36

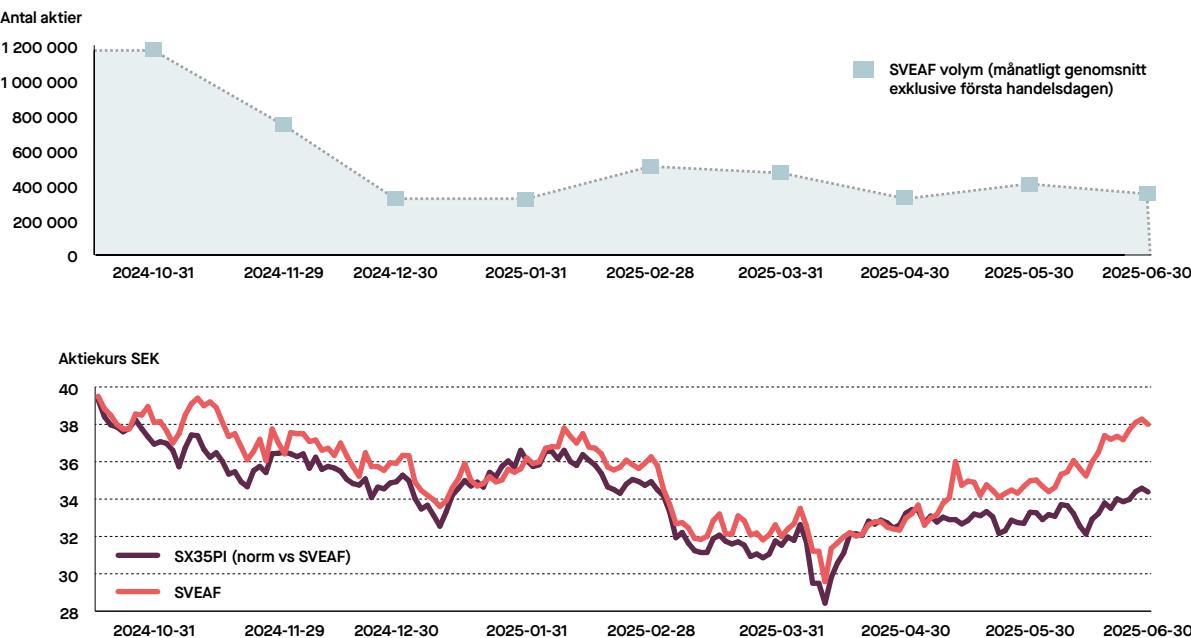
ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien hade vid periodens utgång 8 500 aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 76,7 procent av kapitalet och rösterna per den 30 juni 2025. Det utländska ägandet uppgår till 20,9 procent av utestående aktier.

UTDELNINGSPOLICY

Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Detta görs genom att vinster återinvesteras i fastigheter i förvaltning och nyproduktion för att skapa lönsam tillväxt och skalfördelar.

Som ett resultat av detta förväntas utdelningen vara låg eller utebli under de kommande åren.



DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 2025

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	123 405 838	61,7
Länsförsäkringar Fonder	6 840 000	3,4
Skagen Fonder	4 140 000	2,1
PriorNilsson Fonder	3 774 531	1,9
Sp-Fund Management	3 700 000	1,9
Folketrygdfondet	3 400 000	1,7
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Atlant Fonder	2 100 313	1,1
Henrik Lind (Lind Invest)	1 788 000	0,9
Centragruppen AS	1 730 000	0,9
10 största ägarna	153 410 327	76,7
Övriga aktieägare	46 589 673	23,3
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	759	652	383	340	1 361
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-237	-220	-96	-96	-412
Underhåll	-24	-29	-13	-11	-66
Fastighetsskatt	-11	-10	-6	-5	-22
Summa fastighetskostnader	-272	-260	-114	-113	-500
Driftnetto	487	392	269	227	860
Övriga förvaltningsintäkter	26	35	13	17	60
Administration	-170	-150	-85	-89	-319
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	343	277	198	155	602
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-209	-1 116	-137	-538	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-2	-0	-0	-	-0
Rörelseresultat	132	-839	61	-383	-587
Resultat från joint ventures	-	95	-	166	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	1	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-184	-286	-100	-166	-491
Tomträttsavgälder	-4	-1	-2	-1	-4
Värdeförändring finansiella instrument	-75	-22	-89	-11	-40
Resultat före skatt	-128	-1 051	-128	-395	-1 019
Skatt	12	9	-27	66	-106
PERIODENS RESULTAT	-117	-1 042	-155	-329	-1 125
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	-0,58	n/a	-0,78	n/a	-8,15
Genomsnittligt antal aktier (före och efter utspädning)	200 000 000	n/a	200 000 000	n/a	138 054 795

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-117	-1 042	-155	-329	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-117	-1 042	-155	-329	-1 125

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Hysesintäkter ökade med 16,5 procent för perioden och uppgick till 759 mkr (652) och för kvartalet ökade de med 13,0 procent och uppgick till 383 mkr (340). Ökningen förklaras främst av ökat bestånd efter upplösen av joint venture i det andra kvartalet 2024, utfallet av den årliga hyresförhandlingen för 2025 samt färdigställd nybyggnation. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna för perioden med 5,3 procent. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95,0 procent (94,3).

Övriga förvaltningsintäkter om 26 mkr (22) avser arvode hänförligt till externt förvaltningsuppdrag. För jämförelseperioden ingår också 14 mkr i arvode för tjänster utförda för det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -272 mkr (-260) och till -114 mkr (-113) för kvartalet. Ökningen mot föregående år förklaras främst av ökat bestånd efter upplösen av joint venture i andra kvartalet 2024, ökat bestånd genom nyproduktion samt av ökade kostnader för taxebundet, främst beroende på höga prisökningar avseende fjärrvärme och vatten. Driftnettot uppgick till 487 mkr (392) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 9,3 procent.

Överskottsgraden uppgick för perioden till 64,1 procent (60,2) och till 70,3 procent (66,9) för kvartalet. Överskottsgraden inkl fastighetsadministration uppgick för perioden till 57,7 procent (52,4) och till 64,2 procent (59,0) för kvartalet. Den förbättrade överskottsgraden beror på att ökningen av hyresintäkter är högre än ökningen av kostnader.



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

ADMINISTRATION

Periodens kostnader för administration uppgick till -170 mkr (-150) varav -49 mkr (-51) avsåg fastighetsadministration och -121 mkr (-99) avsåg centraladministration. Kvartalets kostnader för administration uppgick till -85 mkr (-89) varav -23 mkr (-27) avsåg fastighetsadministration och -61 mkr (-63) avsåg centraladministration. Centraladministrationen belastas med ej återkommande kostnader om -25 mkr för perioden och -14 mkr för kvartalet. Av dessa är 16 mkr hänförliga till uppbyggnaden av organisationen för perioden och 7 mkr för kvartalet samt 10 mkr är hänförliga till noteringen samt listbytet till Nasdaq Stockholm för perioden och 7 mkr för kvartalet. I centraladministration ingår även kostnader relaterade till externt förvaltningsuppdrag med -23 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -209 mkr (-1 116) och under kvartalet till -137 mkr (-538). Av dessa var -232 mkr (-1 116) realiserade värdeförändringar för perioden och -137 mkr (-538) för kvartalet. Realiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 24 mkr och avser återföring av en tidigare för högt reserverad försäljningskostnad avseende försäljning gjord tidigare år. Högre driftnetto har under perioden bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Ändrade marknadsantaganden för vissa fastigheter under byggnation samt under projektutveckling har under perioden bidragit negativt till den realiserade värdeförändringen. För vidare information se Värdering sid 12.

RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Ränteintäkter uppgick för perioden till 2 mkr (2). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -184 mkr (-121) för perioden och till -100 mkr (-63) för kvartalet. Jämförelseperioden belastas också med -165 mkr i räntekostnader till ägare för perioden och -103 mkr för kvartalet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -75 mkr (-22) för perioden och -89 mkr (-11) för kvartalet. Den negativa resultateffekten gäller räntederivat och förklaras främst av sjunkande långa marknadsräntor under kvartalet. I jämförelseperioden bestod posten i sin helhet av realiserade värdeförändringar på övriga aktier och andelar. Obligationer i euro är säkrade genom ett valutaderivat som eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser.

SKATT OCH PERIODENS RESULTAT

Skatt för perioden uppgick till 12 mkr (9) och -27 mkr (66) för kvartalet. Av detta avsåg -2 mkr (-32) aktuell skatt för perioden och -2 mkr (-31) för kvartalet samt 14 mkr (41) avsåg uppskjuten skatt för perioden och -25 mkr (97) för kvartalet. Uppskjuten skatt är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument, underskottsavdrag samt upplösen av skatt hänförlig till goodwill.

Periodens resultat uppgick till -117 mkr (-1 042) och kvartalets resultat uppgick till -155 mkr (-329).

Segmentsredovisning

SEGMENTINDELNING

Segmenten är indelade utifrån Sveafastigheters två affärsområden:

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

Belopp i mkr	Januari – juni 2025			Januari – juni 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	754	5	759	652	0	652
Fastighetskostnader	-270	-2	-272	-260	0	-260
Driftnetto	484	3	487	392	0	392
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-38	-170	-209	-408	-708	-1 116
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 434	3 134	28 568	24 300	3 225	27 525
Investeringar	138	308	446	1	208	210

Belopp i mkr	April – juni 2025			April – juni 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	379	4	383	347	-7	340
Fastighetskostnader	-113	-1	-114	-117	3	-113
Driftnetto	266	3	269	230	-4	227
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	-150	-137	242	-779	-538
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 434	3 134	28 568	24 300	3 225	27 525
Investeringar	78	190	268	-89	276	188



Finansiella rapporter

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	75	77	76
Förvaltningsfastigheter	28 568	27 525	28 140
Nyttjanderätt tomträtt	277	253	262
Inventarier	3	2	2
Derivat	-	1	33
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	12	-
Övriga fordringar	2	25	6
Summa anläggningstillgångar	28 925	27 894	28 519
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	101	102	102
Hysesfordringar	25	9	9
Övriga fordringar	114	75	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	65	37
Likvida medel	1 160	916	308
Summa omsättningstillgångar	1 480	1 167	562
SUMMA TILLGÅNGAR	30 405	29 060	29 082

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 728	14 594	14 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 178	9 086	10 298
Obligationer	2 845	-	1 683
Uppskjutna skatteskulder	1 048	982	1 062
Leasingskulder tomträtter	277	253	262
Långfristiga skulder till ägare	-	2 659	-
Derivat	70	-	26
Övriga skulder	11	1	16
Summa långfristiga skulder	12 431	12 981	13 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 352	1 079	123
Leverantörsskulder	35	45	72
Aktuella skatteskulder	9	37	49
Derivat	32	-	-
Övriga skulder	496	83	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	241	344
Summa kortfristiga skulder	3 246	1 486	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 405	29 060	29 082



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

GOODWILL

Goodwill uppgår vid periodens slut till 75 mkr (76). Redovisad goodwill är hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisat som uppskjuten skatt på fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 28 568 mkr (28 140). För vidare information se Värdering sid 12 samt stycke Värdeförändringar fastigheter sid 15.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick till 1 160 mkr (308).

EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 728 mkr (14 844).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknad 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.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 1 048 mkr (1 062) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, goodwill, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 383 mkr (12 146), varav 10 529 mkr (10 421) avsåg skulder till kreditinstitut och 2 845 mkr (1 683) avsåg obligationer. Uppläggningsavgifter och över/underkurs ingår med 8 mkr (42).

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgår till 2 845 mkr (1 683). Redovisat värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är en rimlig approximation av verkligt värde.

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.

Derivaten uppgår vid periodens slut till 102 mkr (7) och är i sin helhet en skuld. I jämförelseperioden var 33 mkr tillgång och 26 mkr skuld. Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet, se vidare information i stycke Värdeförändring finansiella instrument sid 16.



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	10	13 195	13 205
Periodens resultat	-	-	-1 042	-1 042
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 042	-1 042
Nyemission	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	15 994	-	15 994
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-13 565	-13 565
Utgående eget kapital 2024-06-30	1	16 004	-1 412	14 594
Ingående eget kapital 2024-07-01	1	16 004	-1 412	14 594
Periodens resultat	-	-	-83	-83
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-83	-83
Transaktionskostnader	-	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	294	-	294
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	101	101
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	16 298	-1 454	14 844
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	16 298	-1 454	14 844
Periodens resultat	-	-	-117	-117
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-117	-117
Utgående eget kapital 2025-06-30	1	16 298	-1 571	14 728

KOMMENTARER TILL KONCERNENS
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2025 till 14 728 mkr (14 844). Soliditeten uppgick till 48 procent (51).

Per bokslutsdatum 2025-06-30 upprättades de finansiella ställningarna enligt konsoliderad metod IFRS, jämförelseperioder har upprättats enligt metoden för sammanslagen finansiell rapportering. Den 28 juni 2024 genomfördes den legala omstrukturering där Sveafastigheter erlade köpeskilling för det legala ägandet till de bolag, tillgångar och skulder som inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna. Eftersom de legalt sett förvärvade tillgångarna och skulderna redan är inkluderade i de sammanslagna finansiella rapporterna uppstår en effekt på eget kapital om -13 464 mkr, som presenteras som en transaktion med ägaren. I samband med övergången erhöles aktieägartillskott om totalt 16 288 mkr, vilket ökar eget kapital. Aktieägartillskottet reglerades genom en konvertering av skulder till ägare.



Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-128	-1 051	-128	-395	-1 019
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	232	1 116	137	538	1 188
Resultat från joint ventures	-	17	-	-54	17
Nedskrivning goodwill	2	0	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	75	23	89	11	40
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3	10	2	8	10
Betald skatt	-43	-25	-18	-24	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	140	90	80	84	206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-62	258	8	304	261
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	162	-50	160	-53	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240	298	249	335	728
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-446	-210	-268	-188	-629
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-213	-285	-213	-153	-285
Kassaflöden från finansiella investeringar	-	-1	-	-1	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-659	-496	-481	-342	-928
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	0	-	0	0
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-60
Transaktioner med aktieägare	-	491	-	223	-361
Upptagna lån	1 350	1 915	1 250	1 915	5 599
Amortering av låneskulder	-79	-1 606	-43	-1 542	-4 986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 271	800	1 207	596	192
Periodens kassaflöde	852	603	974	590	-8
Likvida medel vid periodens början	308	316	186	327	316
Likvida medel vid periodens slut	1 160	916	1 160	916	308

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för perioden till 240 mkr (298) och 249 mkr (335) för kvartalet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -659 mkr (-496) och -481 mkr (-342) för kvartalet. Förvärv av fastigheter om -213 mkr och investeringar i fastigheter om -268 mkr har gjorts under kvartalet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 1 271 mkr (800) och 1 207 mkr (596) för kvartalet. Nya lån om 1 250 mkr har tagits upp och amortering av lån har skett med 43 mkr under kvartalet.

Periodens kassaflöde uppgick till 852 mkr (603) och 974 mkr (590) för kvartalet.



Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	27	7	19	7	29
Personalkostnader	-19	-11	-11	-9	-33
Övriga rörelsekostnader	-46	-30	-31	-27	-57
Rörelseresultat	-38	-34	-23	-29	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-2	-	-2	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	207	0	109	0	1335
Räntekostnader och liknande resultatposter	-262	-1	-141	-0	-1126
Värdeförändringar finansiella instrument	-3	-	0	-	-26
Resultat efter finansiella poster	-96	-36	-55	-31	120
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-15
Resultat före skatt	-96	-36	-55	-31	105
Skatt	5	5	-13	5	-9
PERIODENS RESULTAT	-91	-31	-68	-26	96

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-91	-31	-68	-26	96
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-91	-31	-68	-26	96

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -19 mkr (-11) för perioden och -11 mkr (-9) för kvartalet. Övriga rörelsekostnader uppgick till -46 mkr (-30) för perioden och -31 mkr (-27) för kvartalet. Av periodens kostnader är -11 mkr hänförliga till noteringen och listbytet till Nasdaq Stockholm samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 475	83	18 478
Fordringar hos koncernföretag	7 891	44 739	6 414
Derivat	18	-	20
Uppskjutna skattefordringar	7	5	-
Summa anläggningstillgångar	26 391	44 827	24 912
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	2	2
Övriga fordringar	63	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	22	3
Likvida medel	978	2	17
Summa omsättningstillgångar	1 078	29	23
SUMMA TILLGÅNGAR	27 469	44 856	24 935
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	16 233	15 962	16 324
Summa eget kapital	16 234	15 963	16 325
Obeskattade reserver	15	-	15
Långfristiga skulder			
Obligationer	2 845	-	1 683
Derivat	19	-	20
Uppskjutna skatteskulder	-	-	0
Skulder till koncernbolag	8 240	26 193	6 752
Långfristiga skulder ägare	-	2 659	-
Summa långfristiga skulder	11 104	28 852	8 455
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	5	0
Aktuella skatteskulder	10	-	9
Derivat	31	-	-
Övriga skulder	-	-	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74	37	128
Summa kortfristiga skulder	116	42	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 469	44 856	24 935



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

Sveafastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder. 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. Redovisningsprinciper är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2024 och ska läsas tillsammans med denna.

De finansiella rapporterna för perioder innan koncernens bildande i juni 2024 utgörs av sammanslagna finansiella rapporter. För perioder därefter är de finansiella rapporterna upprättade på konsoliderad basis enligt IFRS 10 Koncernredovisning.

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 årsredovisningen för 2024.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Sveafastigheters relationer med närstående framgår av not 29 i Sveafastigheters årsredovisning 2024.

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med SBB fram till utgången av 2026 som omfattar 3 950 lägenheter och har ett årsarvode om 52,5 mkr (2025 års nivå). Under perioden har avtalet genererat 26 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter, varav 16 mkr ingår i hyresfordringar per 30 juni 2025.

Kostnaden för de förvaltningskontor och parkeringsplatser som Sveafastigheter hyr av SBB uppgår för perioden till 0,6 mkr.

Transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.



Styrelsens försäkran

Styrelsen och den 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 20 augusti 2025

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Peder Johnson
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Definitioner

ANTAL FASTIGHETER, ST

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

ANTAL LÄGENHETER, ST

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD, %

Nettoskuld i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

BRUTTOAVKASTNING PÅ BEDÖMT VÄRDE VID FÄRDIGSTÄLLANDE, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

BRUTTOAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömd investering.

DRIFTNETTO, KR

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, KR

Hyresintäkter minus fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration.

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 för värdeförändringar.

GENOMSNITTLIG RÄNTA, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, inklusive derivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive byggnadskreditiv.

GENOMSNITTLIG ANTAL AKTIER, ST

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

HYRESINTÄKTER, KR

Periodens debiterade hyror.

HYRESVÄRDE, KR

Avser kontrakterade årshyror med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.

KAPITALBINDNING, ÅR

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter.

LOKALER, KVM

Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR

Redovisat eget kapital med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång.



Definitioner

NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter där bostadsupplåtelseformen inte är hyresrätt.

RESULTAT PER AKTIE, KR

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KR

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

RÄNTENETTO, KR

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (12 MÅN), GGR

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 förtidslösen av lån och leasingkostnader.

SKULDKVOT, GGR

Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders resultat före finansiella poster och värdeförändringar.

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, GGR

Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan för fastigheter i förvaltning.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

UTHYRBAR 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.

ÖVERSKOTTSGRAD INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, %

Driftnetto med avdrag för fastighetsadministration i relation till hyresintäkterna för perioden.



Härledning av nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Nettoskuld	12 223	11 908	11 838
Förvaltningsfastigheter	28 568	27 525	28 140
Belåningsgrad, %	43	43	42

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	759	652	383	340	1 361
Fastighetskostnader	-272	-260	-114	-113	-500
Driftnetto	487	392	269	227	860

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	487	392	269	227	860
Fastighetsadministration	-49	-51	-23	-27	-102
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	438	341	246	200	758

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	-128	-1 051	-128	-395	-1 019
Värdeförändring finansiella instrument	75	22	89	11	40
Värdeförändringar och skatt joint venture	-	-49	-	-111	-49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	209	1 116	137	538	1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	2	0	0	-	0
Förvaltningsresultat	157	38	97	43	160

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital	14 728	14 594	14 844
Återläggning av derivat	102	-1	-7
Återläggning av uppskjuten skatt	1 048	982	1 062
Långsiktigt substansvärde, mkr	15 879	15 575	15 898
Antal stamaktier	200 000 000	25 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	79,39	n/a	79,49

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 383	12 824	12 146
Likvida medel	1 160	916	308
Nettoskuld	12 223	11 908	11 838

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat, mkr	-117	-1 042	-155	-329	-1 125
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	25 000	200 000 000	25 000	138 054 795
Resultat per aktie, kr	-0,58	n/a	-0,78	n/a	-8,15
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	n/a	200 000 000	n/a	138 054 795
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,58	n/a	-0,78	n/a	-8,15

RÄNTEBÄRANDE SKULD

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 529	10 165	10 421
Obligationslån	2 845	-	1 683
Skulder till ägare	-	2 659	-
Återläggning av uppläggningsavgifter och över/underkurs	8	0	42
Räntebärande skuld	13 383	12 824	12 146



RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	1	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-184	-286	-100	-166	-491
Räntenetto	-182	-284	-99	-166	-483

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsresultat	279	60	160
Återläggning av poster av engångskaraktär	54	33	61
Återläggning av räntenetto	381	520	483
Summa	713	613	704
Räntenetto	-381	-520	-483
Ränta på efterställda lån till ägare	0	300	166
Leasingkostnader	7	2	4
Summa	-374	-218	-314
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8	2,2

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 383	12 824	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	667	761	602
Skuldkvot, ggr	20	17	20

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 383	12 824	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	888	838	869
Skuldkvot, ggr	15	15	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital	14 728	14 594	14 844
Balansomslutning	30 405	29 060	29 082
Soliditet, %	48	50	51

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Hyresvärde	1 639	1 505	1 594
Kontrakterade årshyror	1 557	1 419	1 508
Uthyrningsgrad, %	95,0	94,3	94,6

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	487	392	269	227	860
Hysesintäkter	759	652	383	340	1 361
Överskottsgrad, %	64,1	60,2	70,3	66,9	63,2

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	438	341	246	200	758
Hysesintäkter	759	652	383	340	1 361
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	57,7	52,4	64,2	59,0	55,7



Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q3 2025 2025-11-07

KONTAKTUPPGIFTER

Kristel Eismann

Finans- och IR chef

ir@sveafastigheter.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 augusti 2025 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 20 augusti 2025 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/q2-report-2025/dial-in>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q2-report-2025/register>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se