



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2025



Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade med 14,0 procent och uppgick till 1 150 mkr (1 009). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent.
- Driftnetto ökade med 18,4 procent och uppgick till 764 mkr (645). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 280 mkr (123).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -104 mkr (-1 383). Under perioden har 692 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till 96 mkr (-1 380), motsvarande 0,48 (-11,78) kronor per aktie.

TREDJE KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna ökade med 9,3 procent och uppgick till 390 mkr (357).
- Driftnetto ökade med 9,7 procent och uppgick till 277 mkr (252).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 123 mkr (85).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 104 mkr (-265). Under kvartalet har 246 mkr investerats.
- Kvartalets resultat uppgick till 213 mkr (-338), motsvarande 1,06 (-1,69) kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Gröna obligationer utökades med totalt 1 300 mkr under kvartalet genom två emissioner.
- Bolaget förtidinlöste utestående SEK obligation om 412,5 mkr i september.
- I början av kvartalet nyttjades optionen att inte fullfölja nyproduktionsprojektet Krongatan i Skellefteå.
- Stina Carlson tillträdde som CFO i september.
- Sveafastigheter inkluderas i EPRA-index från och med 22 september.
- Efter kvartalet förlängdes en befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr och ett säkerställt lån om 481,5 mkr med förfall under 2026 till 2028.

NYCKELTAL

	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	1 150	1 009	390	357	1 361
Driftnetto, mkr	764	645	277	252	860
Förvaltningsresultat, mkr	280	123	123	85	160
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-104	-1 383	104	-265	-1 188
Periodens resultat, mkr	96	-1 380	213	-338	-1 125
Resultat per aktie, kr*	0,48	-11,78	1,06	-1,69	-8,15
Överskottsgrad, %	66,4	63,9	70,9	70,7	63,2
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	60,3	56,5	65,4	63,7	55,7
Uthyrningsgrad, %	95,7	94,7	95,7	94,7	94,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	28 864	27 651	28 864	27 651	28 140
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 915	14 547	14 915	14 547	14 669
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	656	1 150	656	1 150	1 030
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 387	6 680	6 387	6 680	6 844
Belåningsgrad, %	42	43	42	43	42
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,0	2,1	2,0	2,1	2,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 094	15 737	16 094	15 737	15 898
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	80,47	78,68	80,47	78,68	79,49

* Före och efter utspädning.
Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 26-29.

+14%

Hyresintäkter mot jan-sep 2024

764

Driftnetto, mkr

28,9

Fastighetsvärde, mdkr

656

Antal lägenheter under byggnation

80,47

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

42%

Belåningsgrad



VD har ordet

Stark utveckling med tydlig riktning

Sveafastigheter utvecklas starkt även under det tredje kvartalet. Strategin att stärka lönsamheten genom ett tydligt operationellt fokus och nyproduktionsprojekt, främst i Stockholmsregionen, fortsätter att ge goda resultat. Efter Sveafastigheters händelserika första fas är organisationen nu anpassad för nästa steg – där vi fullt ut kan fokusera på kärnverksamheten. Kvartalet bekräftar att vi är på rätt väg med ett stabilt förvaltningsresultat, fortsatt förbättrad uthyrning och ett tydligt trendbrott i de administrativa kostnaderna som understryker vår operationella effektivitet.

Utifrån vår strategi att förbättra lönsamheten och växa organiskt har vi fastställt tydliga mål. Vårt fokus är att stärka avkastningen och växa fastighetsportföljen – genom att öka uthyrningsgraden, uppgradera lägenheter, minska energianvändningen, investera i lönsamma nyproduktionsprojekt samt dra nytta av de skalfördelar som följer av att vara ett stort och renodlat bostadsbolag. Genom dessa prioriteringar är målsättningen att till juni 2029 nå en över-skottsgård, inklusive fastighetsadministration, om 70 procent. Våra prioriteringar ligger fast och fortsätter att ge tydliga resultat.

UTHYRNINGSGRADEN FORTSÄTTER ATT STÄRKAS

Uthyrningsgraden fortsätter att öka och uppgår nu till 95,7 procent, en ökning med 0,7 procentenheter från föregående kvartal och med 1,4 procentenheter jämfört med det andra kvartalet föregående år – då Sveafastigheter bildades. Den starka utvecklingen är ett resultat av vårt fokuserade och strukturerade arbete, samt av att vi har en portfölj i städer och regioner med en långsiktigt stabil bostadsefterfrågan. Hela 94 procent av förvaltningsbeståndet finns i våra tre storstadsregioner samt i universitets- och högskolestäder, varav 24 procent i Stockholms län.

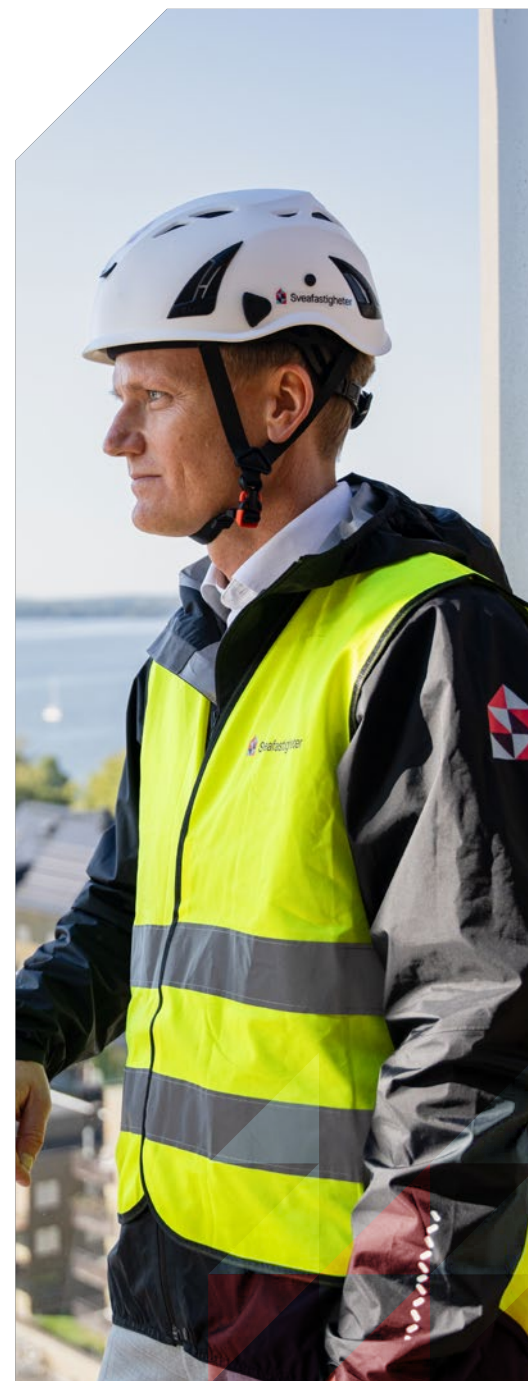
Som en del i vår strategi att optimera portföljen genomförde vi under kvartalet försäljning av ett mindre bestånd utanför Avesta, i linje med bokfört värde. Försäljningen bidrog dessutom med 0,3 procentenheter av den totala ökningen av uthyrningsgraden på 0,7 procentenheter under kvartalet.

INVESTERINGAR MED HÖG LÖNSAMHET

Våra investeringar är kärnan i vår tillväxtstrategi – de skapar långsiktigt aktieägarvärde och driver ett stigande förvaltningsresultat per aktie. Fokus ligger på tre områden: nyproduktion, lägenhetsuppgraderingar och energiprojekt.

Vi har 656 lägenheter under byggnation och planerar ytterligare byggstartar under året. Inom de kommande tolv månaderna räknar vi med att påbörja mer än 600 nya lägenheter, i linje med vårt mål om 600–800 byggstartar i årstakt. Nya byggstartar förutsätter att projekten genererar en stark avkastning på investerat kapital. Det krävs också tydlig efterfrågan och betalningsvilja i respektive mikroläge. Projekten kommer från vår Stockholmsfokuserade utvecklingsportfölj om cirka 6 400 lägenheter, varav cirka 5 100 hyresrätter med en bedömd genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om 5,3 procent. Uthyrningen av nybyggda lägenheter utvecklas väl, och uthyrningsgraden för de cirka 3 000 lägenheter som färdigställts 2020–2024 ligger klart över portföljgenomsnittet.

Uppgradering av lägenheter är ett område med stor potential. Under kvartalet färdigställde vi 58 lägenheter enligt konceptet Hemlyft, och totalt 250 planeras att uppgraderas under året. Dessa investeringar skapar bostäder med hög standard och en direktavkastning på investerat kapital över sex procent. Vårt långsiktiga mål är att renovera 2 000 lägenheter till juni 2029, med start juli 2024.





Haninge, Kalvsvik 16:30–31

Energiinvesteringarna följer ett systematiskt arbetssätt för att minska byggnadernas energianvändning, och därmed fastighetskostnader, med mycket god lönsamhet. Periodens investeringar beräknas ge en direktavkastning på över åtta procent. Förutom lägre klimatpåverkan och bättre inomhusklimat för våra hyresgäster, anpassar vi portföljen för kommande nationella krav enligt EU:s direktiv för byggnaders energiprestanda, EPBD.

ADMINISTRATIVA KOSTNADER MINSKAR

Sveafastigheter har lämnat uppbyggnadsfasen – där bolaget etablerades och noterades – och gått in i nästa skede. Med en utökad ledningsgrupp och en organisation anpassad för nästa steg kan vi fullt ut fokusera på att förbättra lönsamheten i fastighetsportföljen och växa organiskt. Att vi lämnat uppbyggnadsfasen syns tydligt i våra administrativa kostnader, som har minskat markant jämfört med föregående kvartal. Det tredje kvartalet har traditionellt lägre administrativa kostnader, men framöver förväntar vi oss en nivå som ligger väsentligt under de senaste kvartalets.

VÅRT STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETE STÄRKER OSS

Sveafastigheters fokus på hållbarhet baseras på vår övertygelse om att det stärker vår lönsamhet och att det är avgörande för att skapa långsiktigt aktieägarvärde. Den grundinställningen gör hållbarhetsarbetet till en naturlig del av kärnverksamheten och därmed konkret och hållbar på riktigt. Utöver att kontinuerligt minska klimatavtrycket från våra befintliga fastigheter och vår nybyggnation handlar det också om att skapa hem för fler – där nuvarande och kommande generationer trivs och känner sig trygga. Det är inte bara ett prioriterat område, det är kärnan i vår affär.

Hem för fler möjliggörs genom vår nybyggnation, men också genom att vi tillgängliggör våra befintliga bostäder för en större grupp människor. Vår pilotstudie, där vi tagit bort inkomstkraven för cirka 40 procent av vårt bestånd under ett år, fortskrider med fortsatt positiva signaler – minskat administrativt arbete, kortad ledtid från publicerad lägenhet till uthyrning, utan ökning av hyresförluster. Samtidigt har fler människor fått möjlighet till en bostad.

Under kvartalet inledde vi ett samarbete med Unizons boende-bank, där våldsutsatta kvinnor och barn kommer att ges förtur till våra lägenheter. På så sätt ger vi en särskilt sårbar grupp möjlighet till ett tryggt hem. Kan man som bolag göra skillnad, anser vi på Sveafastigheter att man också ska göra det.

VI FORTSÄTTER PÅ DEN INSLAGNA VÄGEN

Sveafastigheter har en stark finansiell ställning med en belåningsgrad om 42 procent och likviditetskällor på sammanlagt 2,5 mdkr. Under kvartalet har vi emitterat gröna obligationer om 1,3 mdkr samt återbetalat en obligation med fast kupong och säkerställd skuld om totalt 1,6 mdkr. Den tidsmässiga skillnaden mellan emission och återbetalning innebar något högre finansiella kostnader under kvartalet.

Med en stark fastighetsportfölj, solid finansiell ställning och ett erfaret team som arbetar målmedvetet utifrån en tydlig strategi fortsätter Sveafastigheter på den inslagna vägen – mot att vara Sveriges bästa bostadsbolag, med långsiktigt värdeskapande för både hyresgäster och aktieägare.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter



Sveafastigheter i korthet

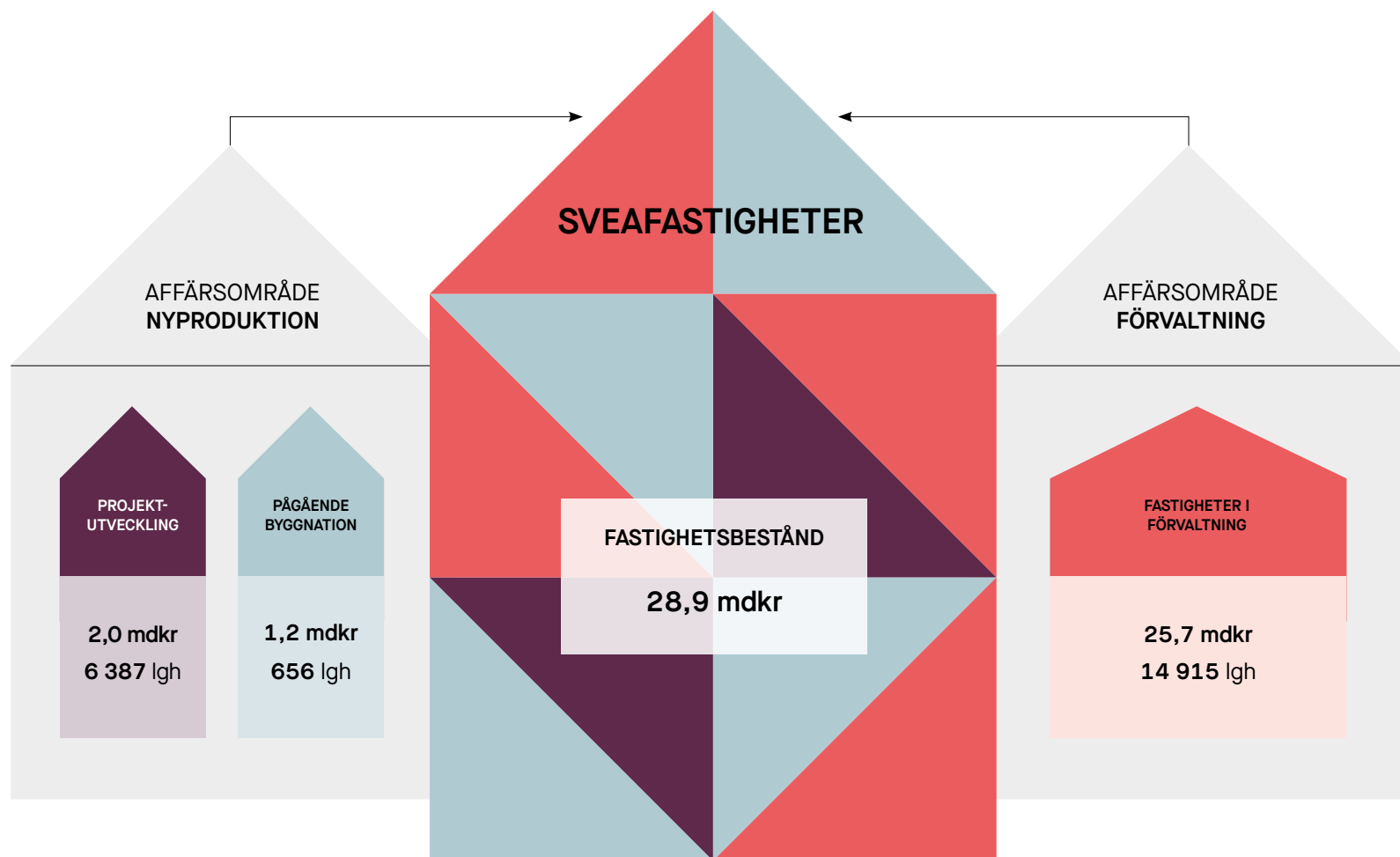
Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

Sveafastigheter förvaltar och utvecklar en bredd av attraktiva hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner, med hyresgästers trivsel och bolagets lönsamhet i fokus, ett lokalt samhällsengagemang och 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





Fastighetsbestånd

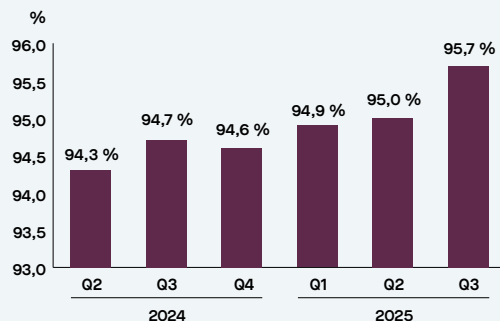
Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger och förvaltar långsiktigt hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner till ett värde om 25,7 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang.

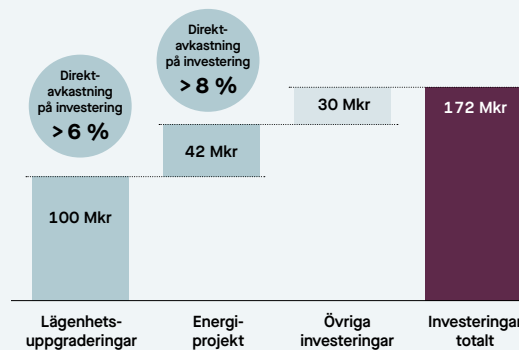
Sveafastigheter förvaltar cirka 15 000 hyreslägenheter från Trelleborg i söder till Boden i norr. Beståndet omfattar både egen- utvecklade och förvärvade fastigheter, med tyngdpunkt i Sveriges tre storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder.

Uthyrningsgraden har fortsatt att stärkas och uppgick vid kvartalets utgång till 95,7 procent, jämfört med 94,3 procent vid utgången av andra kvartalet 2024 då bolaget bildades. Under kvartalet ökade uthyrningsgraden med 0,7 procentenheter, vilket är ett resultat av bolagets strategiska fokus på uthyrning och aktiva förvaltning samt avyttring av fastigheter med begränsad avkastningspotential. Justerat för vakanser hänförliga till pågående lägenhetsuppgraderingar uppgick uthyrningsgraden till 95,9 procent.

UTHYRINGSGRAD, %



INVESTERINGAR, MKR



MÅL: UPPGRADERA MINST 2 000 LGH*

Antal uppgraderade lägenheter sedan 1 juli 2024

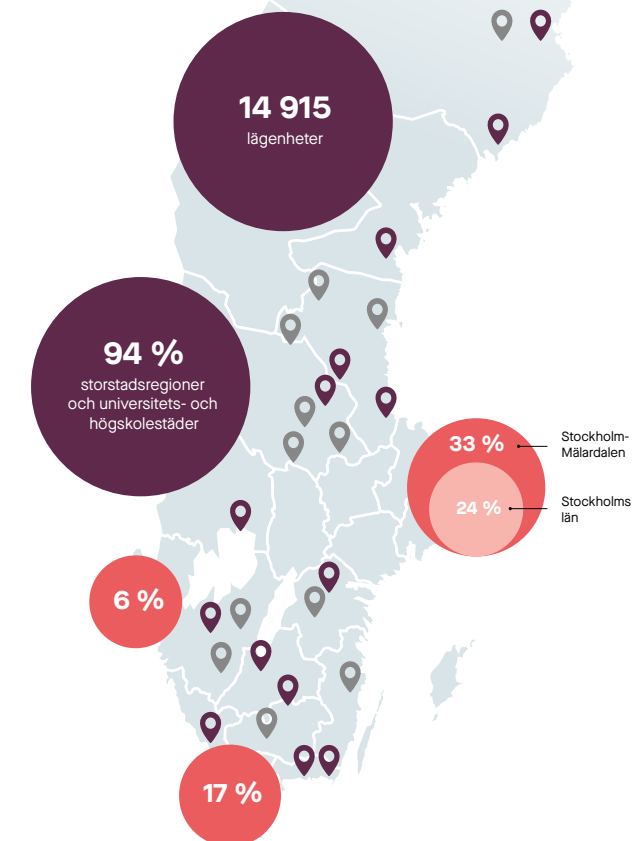
223

* Under fem år med start 1 juli 2024.

● % av totalt fastighetsvärde i Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg

📍 Universitets- och högskolestäder

📍 Övrigt





FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	FASTIGHETSBESTÅNDET							INTJÄNINGSFÖRMÅGA						
	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Hyresvärde		Uthyrnings-grad	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader		Driftnetto	Överskotts-grad	Genomsnittligt viktat avkastningskrav
		Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	%	%
Stockholm-Mälardalen	3 861	228 572	27 147	8 543	33 408	498	1 947	96,2	479	136	531	343	72	4,28
Universitets- och högskolestäder	6 361	397 596	24 128	9 772	23 172	637	1 511	95,8	610	212	504	397	65	4,51
Malmö-Öresund	2 680	181 687	13 194	4 480	22 989	291	1 495	98,0	285	94	485	191	67	4,43
Stor-Göteborg	882	58 503	2 197	1 477	24 338	91	1 505	99,0	90	31	508	60	66	4,30
Övrigt	1 131	72 695	5 280	1 402	17 981	116	1 490	84,9	99	38	484	61	62	5,47
Totalt	14 915	939 053	71 946	25 675	25 395	1 634	1 616	95,7	1 564	511	506	1 051	67	4,46
Fastighetsadministration												91		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												960	61	

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Antal lgh	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter*	
		mkr	kr/kvm	Fördelning, %	Antal	Andel, %
<2010	10 952	17 253	21 431	67	1 747	16
>=2010	3 963	8 422	40 889	33	-	-
Totalt	14 915	25 675	25 395	100	1 747	12

* Sedan 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING PER MARKNAD, %

Marknad	FÖRVALTNING		NYPRODUKTION		Totalt
	Verkligt värde per byggnadsålder		Bedömt värde färdigställt*		
	<2010	>=2010	Pågående byggnation	Projekt-utveckling	
Fastighetsvärde (mkr)	17 253	8 422	1 863	15 194	42 731
Stockholm-Mälardalen	24	53	100	90	56
Universitets- och högskolestäder	44	25	-	10	26
Malmö-Öresund	19	14	-	-	10
Stor-Göteborg	7	3	-	-	3
Övrigt	6	5	-	-	3
	100	100	100	100	100

* Enligt aktuell extern värdering.

10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Verkligt värde, mkr	Andel av portföljen, %
Stockholms län	6 049	24
Linköping	2 650	10
Skellefteå	2 181	8
Västerås	1 680	7
Helsingborg	1 483	6
Höganäs	1 218	5
Borås	947	4
Umeå	993	4
Falun	840	3
Karlskrona	685	3
Totalt	18 726	73

Information om pågående byggnation och projektutveckling på sidan 8-10 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 11, 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.

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 har projekten Solhusen i Nacka och Enhörningen i Stockholm nått viktiga milstolpar och arbete pågår enligt plan inför första etappinflytt våren 2026. Sveafastigheter har under kvartalet nyttjat sin option att inte fullfölja projekt Krongatan i Skellefteå, vilket innebär att projektet har utgått med en realiserad värdeförändring om -2 mkr i kvartalet.

ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

	2025	2026				2027			
Belopp i mkr	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Totalt
Bedömd återstående investering	190	145	87	60	52	33	32	15	614
Bedömt kommande driftnetto**	-	-	19	-	32	22	11	-	84

PÅGÅENDE BYGGNATION

Projekt	Kommun	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Driftnetto**	Investering, mkr		Verkligt värde	Direktavkastning på investering	
			Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		mkr	Bedömd		Upparbetad	mkr
Solhusen	Nacka	147	7 639	185	438	56 013	25	3 191	19	354	189	259	5,3	maj-26
Enhörningen	Stockholm	216	11 313	483	713	60 469	37	3 128	32	642	438	484	4,9	okt-26
Årby Norra I och II	Eskilstuna	206	11 599	-	448	38 618	27	2 331	22	444	400	404	5,0	jan-27
Gamla Landsvägen	Nacka	87	4 325	-	263	60 825	14	3 332	11	222	21	59	5,1	jun-27
Totalt		656	34 876	668	1 863	52 401	103	2 907	84	1 662	1 048	1 206	5,0	

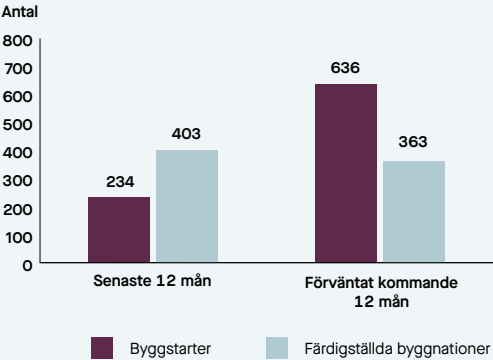
* Enligt aktuell extern värdering
** Inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld och en antagen vakans om två procent.

MÅL: BYGGSTARTA 600-800 LÄGENHETER PER ÅR*

Antal byggstartade lägenheter sedan 1 juli 2024 628

* Under fem år med start 1 juli 2024.

BYGGSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA BYGGNATIONER, ANTAL LÄGENHETER





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

Sveafastigheter är aktivt involverat i hela utvecklingskedjan – från tidiga skeden i detaljplanprocessen till färdigutvecklade byggrätter. Genom att identifiera, anskaffa och förädla mark med utvecklingspotential skapas förutsättningar för framtida bostadsproduktion och långsiktigt kassaflöde. Bolaget bidrar därmed inte bara till att skapa fler hem, utan också till att utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer med fokus på Stockholmsregionen.

Utvecklingsportföljen omfattar totalt 6 387 lägenheter varav 5 103 hyresrätter och 1 284 bostads- och äganderätter. Utvecklingsportföljen utgör en strategisk komponent i bolagets värdeskapande och framtida intäktsgenerering.

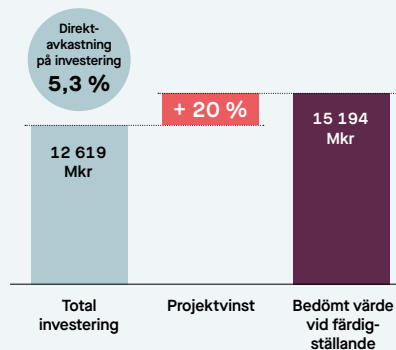
93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 85 procent i Stockholms län och 49 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig direktavkastning på investering om 5,3 procent och en projektvinstmarginal om 20 procent. I förvaltningskedet bedöms fastigheterna leverera en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 85 procent.

BYGGRÄTTER

Inom fastigheter i förvaltning finns potential i att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Exempelvis kan parkeringsytor som idag inte används, eller ändring av ytor till mer effektiv användning, skapa möjlighet att utveckla nya lägenheter.

Sveafastigheter har idag 350 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 143 000 kvm BTA har vunnit laga kraft. Av de 350 000 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 på sida 10. När det beslutas att en byggrätt aktivt ska förberedas för en kommande byggnation flyttas den till projektutveckling.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER

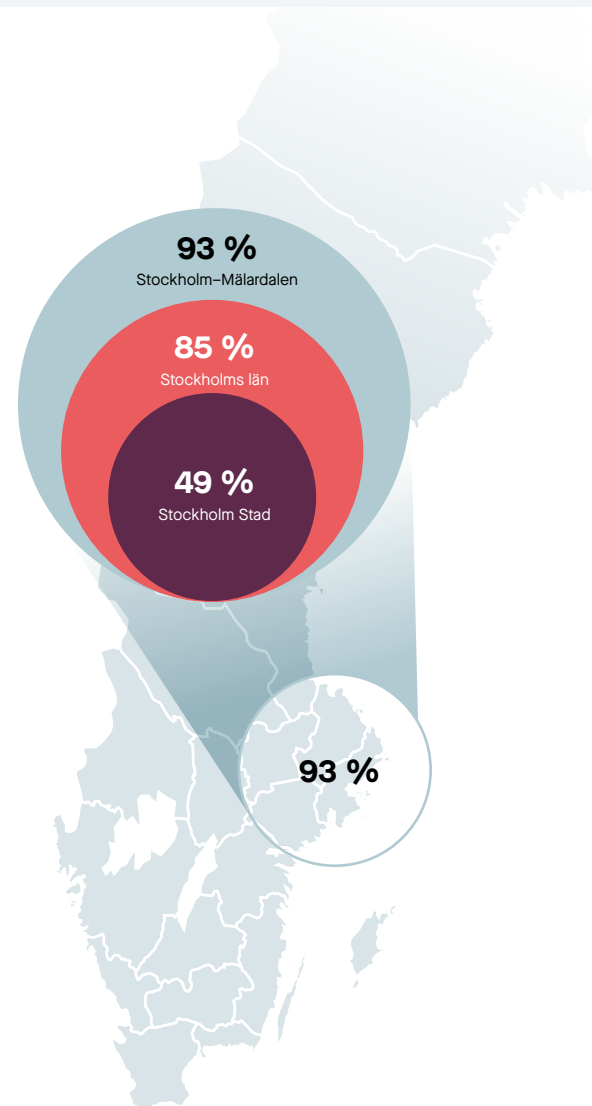


MÅL: MARKANVISNINGAR OCH BYGGRÄTTER FÖR 800 LGH PER ÅR*

Antal markanvisningar och byggrätter sedan 1 juli 2024

100

* Under fem år med start 1 juli 2024.



* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.



PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Driftnetto**	Total investering	Verkligt värde		Avkastning på investering
	Lgh	Kvm BTA	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	mkr	mkr	kr/kvm BTA	%
Hyresrätter													
Stockholm-Mälardalen	4 342	315 468	221 236	17 164	13 674	57 357	715	3 000	591	11 080	1 929	6 116	5,3
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	37 884	-	1 520	40 132	97	2 553	79	1 539	13	248	5,1
Totalt hyresrätter	5 103	366 160	259 120	17 164	15 194	54 995	812	2 939	670	12 619	1 942	5 304	5,3
Bostadsrätter													
Stockholm-Mälardalen	1 284	96 461	70 033	2 217	5 633	77 965	-	-	-	-	33	-	-
Totalt projektutveckling	6 387	462 621	329 153	19 381	20 827	132 960	812	2 939	670	12 619	1 975	5 304	5,3

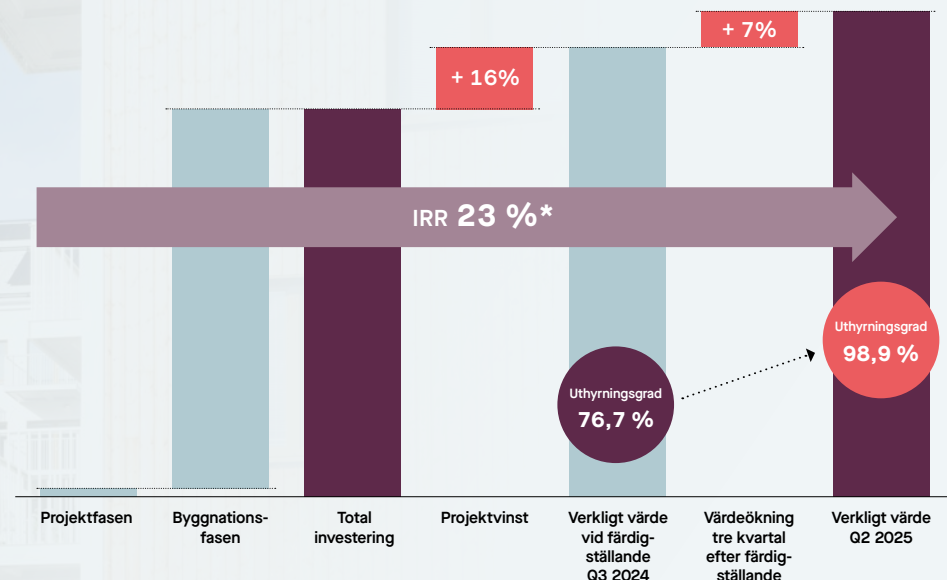
* Enligt aktuell extern värdering.

** Inklusive aktuell tomträttsavgäld och en antagen vakans om två procent.

EXEMPEL PÅ GENOMFÖRT PROJEKT

Kvarteret Näckrosen

- Projektet har gett en beräknad IRR om 23 procent.
- 367 lägenheter, ett LSS-boende och en förskola.
- Byggstartad 2021 och färdigställd tredje kvartalet 2024. Sveafastigheter bedömer att normaliserad uthyrningsgrad uppnås i regel tre kvartal efter färdigställande.
- 5 minuters promenad till pendelstation som tar dig till Stockholm City på 30 minuter.
- 40 procent lägre koldioxidutsläpp från stommen jämfört med traditionella metoder. Detta genom att använda slimmade stommar, återvunnen armering och klimatförbättrad betong.
- Finalist till Haninges arkitekturpris år 2025.



* Baserat på Sveafastigheters belåningsgrad om 42 procent och genomsnittliga ränta om 3,35 procent. Projektvinster beaktas i enlighet med tillämpliga redovisningsprinciper.



Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de kommande tolv månaderna med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 september 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 såsom parkering och förråd och till 7 procent av kommersiella lokaler.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 634	62	1 696
Vakans	-70	-1	-72
Hyresintäkter	1 564	61	1 624
Fastighetskostnader	-511	-8	-519
Driftnetto	1 053	53	1 106
Fastighetsadministration	-91	-2	-93
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	961	51	1 012
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-155	-3	-158
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	858	48	907

* Inkluderar enbart projekt som bedöms färdigställas 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.

Ulricehamn, Krämaren 8





Fastighetsbestånd

Värdering

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Varje kvartal värderas hela fastighetsbeståndet externt av Savills och Newsec. Verkligt värde för fastigheter i förvaltning uppgick vid periodens utgång till 25 675 mkr (24 806). 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 direktavkastningskravet i värderingarna uppgick vid periodens utgång till 4,46 procent, vilket kan jämföras med 4,42 procent vid utgången av föregående kvartal. I värdet för fastigheterna i förvaltning ingår 200 mkr för byggrätter som har värderats genom ortsprismetoden, det vill säga utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

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.

Parameter	Förändring, %	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/-5%	1 711/-1 716
Fastighetskostnader	+/-5%	-547/551
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-84/74
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-496/503
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 321/1 478
Hyresvärde +/- 5% och Fastighetskostnader +/- 5%		1 164/-1 165

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr

Totalt ingående värde, 2025-01-01	28 140
--	---------------

Fastigheter i förvaltning

Ingående värde, 2025-01-01	24 806
-----------------------------------	---------------

Förvärv	216
Investeringar	204
Orealiserade värdeförändringar	38
Försäljningar	-5
Omklassificering från fastigheter under byggnation	384
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	31

Utgående värde, 2025-09-30	25 675
-----------------------------------	---------------

Fastigheter i pågående byggnation

Ingående värde, 2025-01-01	1 155
-----------------------------------	--------------

Förvärv	62
Investeringar	460
Orealiserad värdeförändring	-29
Försäljningar	-115
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-384
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	59

Utgående värde, 2025-09-30	1 206
-----------------------------------	--------------

Projektutveckling och byggrätter

Ingående värde, 2025-01-01	2 179
-----------------------------------	--------------

Investeringar	28
Orealiserad värdeförändring	-135
Omklassificering till fastigheter under byggnation	-59
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-31

Utgående värde, 2025-09-30	1 983
-----------------------------------	--------------

Totalt utgående värde, 2025-09-30	28 864
--	---------------

Helsingborg, Cymbalen 1





Hållbarhet

MILJÖ (E)

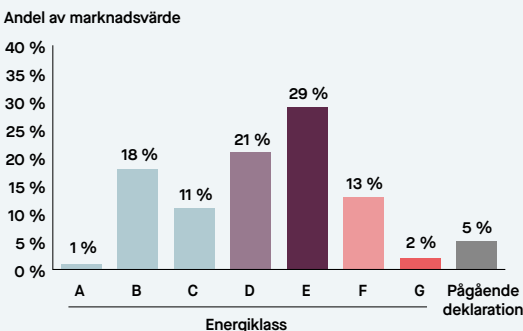
Under kvartalet godkände Science Based Targets initiative (SBTi) Sveafastigheters åtagande om att ta fram klimatmål i enlighet med SBTi. Nästa steg, att skicka in klimatmålen till SBTi, kommer att genomföras innan årsskiftet.

Sveafastigheter fortsätter att fokusera på klimat- och miljöförbättrande åtgärder och har bland annat installerat värme-pumpar och värmeåtervinning i ett flertal fastigheter. Effekt av genomförda energieffektiviseringsåtgärder förväntas ge utslag i kommande uppdateringar av energideklarationer.

Sveafastigheter publicerade under kvartalet den första delen av studien "Trä vs betong". Syfte är att utvärdera vilken påverkan val av stommaterial i nyproduktion har på framför allt biologisk mångfald. Detta är ett område som hittills varit underrepresenterat i miljöberäkningar, och branschens intresse för studien var stort.

För att minska avfallsmängderna från byggarbetsplatserna har Sveafastigheter inlett ett samarbete med en entreprenör och en betongtillverkare. Genom gemensamma mål, noggrann planering, digitalisering och återbruk ska parterna eliminera betongspill på byggarbetsplatser, och därigenom minska klimatpåverkan och sänka kostnaderna. Sveafastigheter kommer framöver att kravställa noll betongspill i samtliga projekt.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS



SOCIALT (S)

Under kvartalet har Sveafastigheter genomfört flera insatser i olika orter som bidrar till bolagets sociala mål. Bland annat har bolaget anslutit till Unizons boendebank. Unizon samlar merparten av Sveriges kvinnojourer och samarbetar med stiftelsen Her House Foundation som förmedlar lägenheter till våldsutsatta kvinnor och barn. Genom att ge förtur i Sveafastighets bostadskö till kvinnor och barn som utsätts för våld eller bor i skyddat boende använder bolaget sitt fastighetsbestånd i hela landet för att ge fler möjlighet till en bostad och ett liv fritt från våld.

Sveafastigheter deltar aktivt i lokala samarbeten med bland annat fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar, skolor och polisen för att bidra till ökad trygghet, brottsförebyggande arbete och stärkt lokalsamhälle. Under kvartalet har Sveafastigheter beviljats medel från Brottsförebyggande rådet för utvärdering och uppföljning av en större satsning på trygghet och säkerhet som genomförts. Målsättningen är att utvärdera vilken effekt satsningen haft på brottsutsatthet, bostadsvakans och upplevd trygghet, samt identifiera vilka åtgärder som haft störst effekt för att vidareutveckla arbetet i hela beståndet.

Sveafastigheters pilotstudie med borttagande av inkomstkrav i bolagets uthyrningspolicy, som initierades tidigare i år, utvärderas löpande. Studien omfattar 40 procent av Sveafastigheters bestånd. Bolaget har ännu inte sett några negativa konsekvenser och har kunnat välkomna nya familjer som hyresgäster som inte hade fått en bostad med det tidigare inkomstkravet. Därutöver har det bidragit till en effektivare administration.

STYRNING (G)

En hållbarhetsutbildning har hållits för Sveafastigheters förvaltningsorganisation. Fokus låg på förvaltningens nyckelroll för att nå hållbarhetsmålen inom klimatanpassning, klimatpåverkan, biologisk mångfald och trygghet.

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 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.



Finansiering

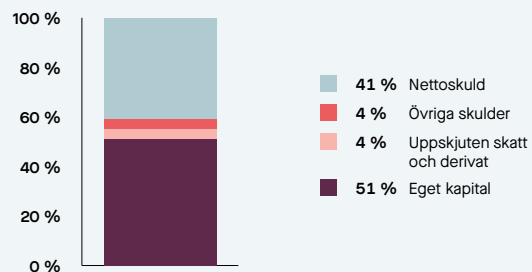
Sveafastigheters bestånd av hyresreglerade bostäder har kapacitet att generera ett stabilt ökande hyresintäkter. I kombination med en balanserad finansiell struktur medför det låg risk och långsiktig finansiell stabilitet.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Sveafastigheter etablerade i maj ett MTN-program och ett grönt ramverk. Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 13 123 mkr (12 146), varav räntebärande skulder till kreditinstitut (exklusive uppläggningsavgifter och över-/underkurs) uppgick till 9 397 mkr (10 463) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 3 726 mkr (1 683). Under kvartalet emitterade Sveafastigheter gröna obligationer om 1 300 mkr. Bolaget har förtidsinlöst utestående SEK obligation om 412,5 mkr. Säkerställd skuld om 1 138 mkr amorterades under kvartalet. Efter kvartalet förlängdes ett säkerställt lån om 481,5mkr med förfall under 2026 till 2028.

KAPITALSTRUKTUR



Belåningsgraden var vid periodens utgång 42 procent (42) och kapitalbindningen 2,1 år (2,3). Av den totala räntebärande skulden klassificeras 25,7 procent som grön enligt låneavtal eller det gröna ramverket för obligationer, en ökning med 10,2 procentenheter jämfört med föregående kvartal. Ökningen förklaras i huvudsak av 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 2,1 år. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,35 procent att jämföra med 3,42 föregående kvartal. Minskningen hänförs till återbetalning av säkerställd skuld samt lägre marknadsräntor vilket påverkar skuld med rörlig ränta. Sveafastigheter har säkrat 83 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	Finanspolicy	30 sep 2025
Räntebärande skuld, mkr		13 123
Räntesäkrad andel, %		83
Belåningsgrad, %	< 50	42
Skuldkvot, ggr		18
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr	< 15	14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	> 1,5	2,0
Genomsnittlig ränta, %		3,35
Kapitalbindning, år		2,1
Räntebindning, år		2,1

LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

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

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

Under kvartalet har Sveafastigheter etablerat ytterligare en kreditfacilitet om 930 mkr. Efter kvartalet har en befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr med förfall under 2026 förlängts till 2028.

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick Sveafastigheters likviditetskällor till 2 487 mkr varav 882 mkr avser likvida medel och 1 605 mkr avser outnyttjade kreditfaciliteter.

RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2025	2 190	4,80	17	31	0
2026	689	3,88	5	1 218	9
2027	5 907	2,31	45	9 115	69
2028	820	3,82	6	1 159	9
2029	3 517	3,98	27	-	-
> 2030	-	-	-	1 600	12
Summa / genomsnitt	13 123	3,35	100	13 123	100



Aktien och ägarna

Sveafastigheters handlas på Nasdaq Stockholm sedan 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 september 2025 var 40,50 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 16 094 mkr vilket motsvarar 80,47 kr per aktie.

AKTIEINFORMATION

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

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

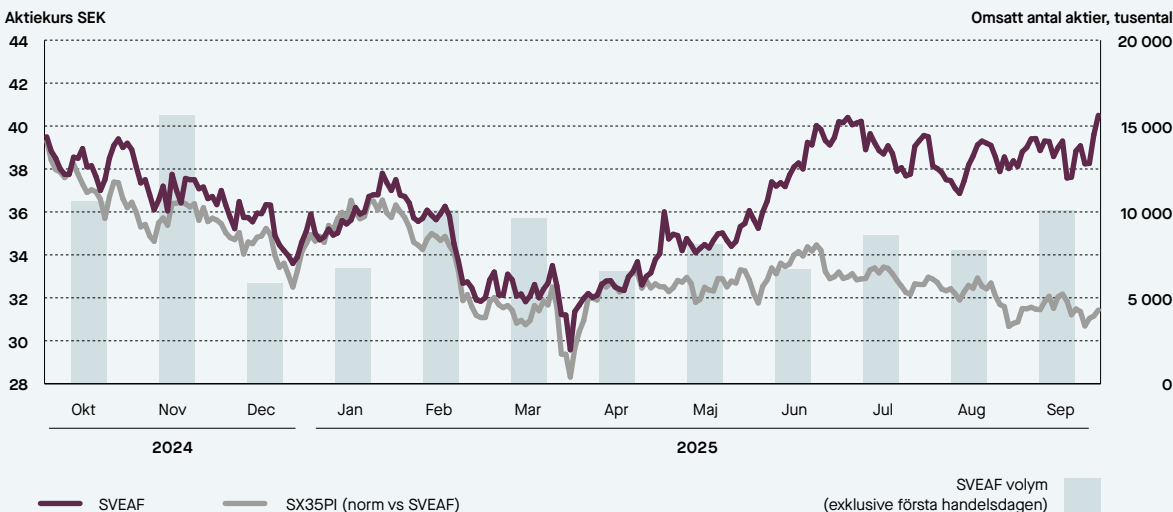
Aktien hade vid periodens utgång 7 550 aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 74,9 procent av kapitalet och rösterna per den 30 september 2025. Det utländska ägandet uppgår till 21,6 procent av utestående aktier.

UTDELNINGSPOLICY

Sveafastigheters övergripande mål är för närvarande 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.

Så länge den strategiska inriktningen gäller förväntas utdelningen vara låg eller utebli under de kommande åren.

AKTIEN



DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARN PER 30 SEP 2025

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	123 405 838	61,7
Länsförsäkringar Fonder	6 590 000	3,3
Skagen Fonder	4 140 000	2,1
Folketrygdfondet	3 390 283	1,7
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Sp-Fund Management	2 500 000	1,3
PriorNilsson Fonder	2 437 331	1,2
Atlant Fonder	2 100 313	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring	1 511 538	0,8
Avanza Pension	1 222 362	0,6
10 största ägarna	149 829 310	74,9
Övriga aktieägare	50 170 690	25,1
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 150	1 009	390	357	1 361
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-329	-300	-92	-80	-412
Underhåll	-39	-48	-15	-19	-66
Fastighetsskatt	-18	-16	-7	-6	-22
Summa fastighetskostnader	-386	-364	-114	-105	-500
Driftnetto	764	645	277	252	860
Övriga förvaltningsintäkter	40	46	14	11	60
Administration	-224	-222	-54	-72	-319
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	580	470	237	192	602
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-104	-1 383	104	-265	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-2	0	-	0	0
Rörelseresultat	473	-913	341	-74	-587
Resultat från joint ventures	-	95	-	-	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	4	1	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-299	-393	-115	-107	-491
Tomträttsavgälder	-6	-3	-2	-1	-4
Värdeförändring finansiella instrument	-45	-143	30	-122	-40
Resultat före skatt	128	-1 354	256	-302	-1 019
Skatt	-32	-26	-44	-35	-106
PERIODENS RESULTAT	96	-1 380	213	-338	-1 125
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	0,48	-11,78	1,06	-1,69	-8,15

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	96	-1 380	213	-338	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	96	-1 380	213	-338	-1 125

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Hysesintäkter ökade under perioden med 14,0 procent till 1 150 mkr (1 009). För kvartalet uppgick intäkterna till 390 mkr (357) en ökning om 9,3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen i perioden förklaras främst av ett utökat fastighetsbestånd efter upplösen av joint venture andra kvartalet 2024. Även årlig hyresjustering, förbättrad uthyrningsgrad samt färdigställande av projekt påverkar intäkterna positivt. I jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 5,3 procent för perioden. Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,7 procent att jämföra med 94,7 procent vid utgången av motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter om 40 mkr avser arvode hänförligt till externt förvaltningsuppdrag. För jämförelseperioden uppgick dessa till 35 mkr och där ingår även 11 mkr i arvode för tjänster utförda för det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -386 mkr (-364) och till -114 mkr (-105) för kvartalet, en ökning om 6,1 respektive 8,6 procent. Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd men även av ökade kostnader för taxebundet, till följd av höga prisökningar på fjärrvärme och vatten. Driftnettot ökade med 18,4 procent och uppgick till 764 mkr (645) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 6,9 procent.

Överskottsgraden uppgick för perioden till 66,4 procent (63,9) och till 70,9 procent (70,7) för kvartalet. Överskottsgraden inklusive fastighetsadministration uppgick för perioden till 60,3 procent (56,5) och till 65,4 procent (63,7) för kvartalet. Den förbättrade överskottsgraden förklaras av att hysesintäkterna utvecklats starkare än kostnaderna.



Finansiella rapporter

ADMINISTRATION

Periodens administrationskostnader uppgick till -224 mkr (-222), varav -70 mkr (-75) avsåg fastighetsadministration och -154 mkr (-147) centraladministration.

I centraladministration ingår även kostnader relaterade till externt förvaltningsuppdrag med -33 mkr. För jämförelseperioden uppgår dessa till -31 mkr och där ingår även -11 mkr i kostnader hänförliga till tjänster utförda åt det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024. Centraladministrationen för perioden belastas med ej återkommande kostnader om -28 mkr (-37), hänförligt till organisationens uppbyggnad, initial börsnotering samt listbytet till Nasdaq Stockholm under andra kvartalet.

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsadministration	-70	-75	-22	-24	-102
Centraladministration	-154	-147	-33	-48	-217
varav extern förvaltning	-33	-42	-11	-8	-54
varav ej återkommande kostnader	-28	-37	-2	-4	-61
Administration totalt	-224	-222	-54	-72	-319

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -104 mkr (-1 383) och under kvartalet till 104 mkr (-265). Orealiserade värdeförändringar uppgår till -125 mkr för perioden och 106 mkr för kvartalet. Periodens värdeförändring påverkas negativt av ändrade marknadsantaganden för vissa fastigheter under byggnation samt under projektutveckling. Detta motverkas av högre driftnetto för fastigheter i förvaltning. Realiserade värdeförändringar uppgår till 21 mkr för perioden och -2 mkr för kvartalet. Den största posten avser en positiv justering om 24 mkr kopplad till tidigare genomförda försäljningar. För vidare information se Värdering sid 12.

RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Ränteintäkter uppgick för perioden till 5 mkr (3). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -299 mkr (-228) för perioden och till -115 mkr (-107) för kvartalet. Ökningen i räntekostnader förklaras av tidsmässig förskjutning mellan emissionen och återbetalningen vilket resulterade i något högre finansiella kostnader under kvartalet. I jämförelseperioden ingår även räntekostnader till ägare om -165 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -45 mkr (-122) för perioden och 30 mkr (-122) för kvartalet. Av dessa är -10 mkr realiserade värdeförändringar på finansiella instrument för kvartalet, resterande är orealiserade värdeförändringar. Den negativa resultateffekten gäller räntederivat och förklaras främst av sjunkande långa marknadsräntor under kvartalet. Obligationer i euro är säkrade genom ett valutaderivat som eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser. I jämförelseperioden ingår även förändring verkligt värde på noterade aktier med -22 mkr.

SKATT OCH PERIODENS RESULTAT

Skatt för perioden uppgick till -32 mkr (-26), varav -16 mkr (-105) aktuell skatt och -17 mkr (79) uppskjuten skatt. För kvartalet uppgick aktuell skatt till -13 mkr (-73) och uppskjuten skatt till -31 mkr (38). Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till 96 mkr (-1 380) och kvartalets resultat uppgick till 213 mkr (-338).

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 – september 2025			Januari – september 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 149	0	1 150	1 007	2	1 009
Fastighetskostnader	-386	-1	-386	-363	-1	-364
Driftnetto	764	0	764	644	1	645
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	61	-166	-104	-477	-906	-1 383
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 675	3 189	28 864	24 461	3 190	27 651
Investeringar	204	488	692	68	268	336

Belopp i mkr	Juli – september 2025			Juli – september 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	395	-5	390	355	2	357
Fastighetskostnader	-115	2	-114	-103	-1	-105
Driftnetto	280	-3	277	252	1	252
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	100	4	104	-69	-198	-265
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 675	3 189	28 864	24 461	3 190	27 651
Investeringar	66	180	246	67	60	127



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	75	76	76
Förvaltningsfastigheter	28 864	27 651	28 140
Nyttjanderätt tomträtt	277	253	262
Inventarier	3	2	2
Derivat	1	-	33
Övriga fordringar	2	25	6
Summa anläggningstillgångar	29 222	28 007	28 519
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	98	102	102
Hysesfordringar	8	8	9
Övriga fordringar	97	124	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68	53	37
Likvida medel	882	342	308
Summa omsättningstillgångar	1 153	628	562
SUMMA TILLGÅNGAR	30 375	28 635	29 082

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 941	14 671	14 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 146	8 964	10 298
Obligationer	3 716	1 666	1 683
Uppskjutna skatteskulder	1 079	939	1 062
Leasingskulder tomträtter	277	253	262
Långfristiga skulder till ägare	-	315	-
Derivat	28	120	26
Övriga skulder	7	5	16
Summa långfristiga skulder	13 253	12 262	13 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 246	1 188	123
Leverantörsskulder	40	27	72
Aktuella skatteskulder	5	104	49
Kortfristiga skulder till ägare	-	11	-
Derivat	48	7	-
Övriga skulder	555	85	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288	279	344
Summa kortfristiga skulder	2 181	1 701	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 375	28 635	29 082



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

GOODWILL

Goodwill uppgick 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 rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisad som uppskjuten skatt på fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick till 28 864 mkr (28 140). Förändringen sedan årsskiftet förklaras främst av investeringar i beståndet samt under året genomförda förvärv. För vidare information se Värdering sid 12, Värdeförändringar fastigheter sid 17 samt kommentar till kassaflödesanalysen sidan 21.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick till 882 mkr (308).

EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 941 mkr (14 844).

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.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 1 079 mkr (1 062) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, goodwill, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 13 123 mkr (12 146), varav 9 391 mkr (10 421) avsåg skulder till kreditinstitut och 3 716 mkr (1 683) avsåg obligationer. Uppläggningsavgifter och över/underkurs ingår med 15 mkr (42).

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgår till 3 738 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.

Derivat uppgår vid periodens slut till -74 mkr (7) varav 1 mkr (33) är tillgång och -75 mkr (-26) är skuld. Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet. För vidare information se Värdeförändring finansiella instrument sid 17.



Finansiella rapporter

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	-	-	-1 380	-1 380
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 380	-1 380
Nyemission	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	16 288	-	16 288
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-13 443	-13 443
Utgående eget kapital 2024-09-30	1	16 298	-1 628	14 671
Ingående eget kapital 2024-10-01	1	16 298	-1 628	14 671
Periodens resultat	-	-	255	255
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	255	255
Transaktionskostnader	-	-	-60	-60
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-21	-21
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	-	-	96	96
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	96	96
Utgående eget kapital 2025-09-30	1	16 298	-1 358	14 941

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2025 till 14 941 mkr (14 844) och är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 49 procent (51).

Per bokslutsdatum 2025-09-30 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.



Finansiella rapporter

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	128	-1 354	256	-302	-1 019
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	125	1 381	-106	265	1 188
Resultat från joint ventures	-	17	-	-	17
Nedskrivning goodwill	2	0	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	35	143	-39	122	40
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	10	10	7	-2	10
Betald skatt	-58	-31	-15	-6	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	242	166	102	76	206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14	226	48	-32	261
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	170	-28	7	22	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398	364	158	66	728
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-692	-311	-246	-101	-629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	121	-	121	-	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-273	-285	-60	-	-285
Investeringar i inventarier	-1	-	-1	-	-
Kassaflöden från finansiella investeringar	-	18	-	19	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-846	-578	-187	-82	-928
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	0
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-60
Transaktioner med aktieägare	-	-58	-	-549	-361
Upptagna lån	2 650	1 915	1 300	-	5 599
Amortering av låneskulder	-1 629	-1 614	-1 550	-8	-4 986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 021	243	-250	-557	192
Periodens kassaflöde	574	26	-279	-574	-8
Likvida medel vid periodens början	308	316	1 160	916	316
Likvida medel vid periodens slut	882	342	882	342	308

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för perioden till 242 mkr (166) och 102 mkr (76) för kvartalet. Ökningen förklaras av förbättrat driftnetto.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -846 mkr (-578) och -187 mkr (-82) för kvartalet. Under perioden har investeringar i fastigheter gjorts om -692 mkr (-311) varav -488 mkr (-246) i fastigheter under byggnation samt projektutveckling och -172 mkr (-65) i fastigheter i förvaltning. I periodens investeringar ingår även -32 mkr avseende kostnader för uttagna pantbrev i nyproducerade fastigheter. Under kvartalet har optionen att inte fullfölja nyproduktionsprojektet Krongatan nyttjats, en minde fastighetsportfölj i Avesta har avyttrats samt en tilläggsköpskilling kopplat till tidigare förvärv har betalats.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 1 021 mkr (243) och -250 mkr (-557) för kvartalet. Nya lån om 1 300 mkr har tagits upp och amortering av lån har skett med -1 550 mkr under kvartalet.

Periodens kassaflöde uppgick till 574 mkr (26) och -279 mkr (-574) för kvartalet.



Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	39	9	12	1	29
Personalkostnader	-25	-17	-6	-5	-33
Övriga rörelsekostnader	-55	-42	-9	-12	-57
Rörelseresultat	-41	-50	-3	-16	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-2	-	-	-2
Ränteeinkäster och liknande resultatposter	333	651	126	651	1 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	-422	-418	-160	-417	-1 126
Värdeförändringar finansiella instrument	-6	-70	-3	-70	-26
Resultat efter finansiella poster	-136	111	-41	148	120
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-15
Resultat före skatt	-136	111	-41	148	105
Skatt	10	-23	5	-28	-9
PERIODENS RESULTAT	-126	88	-36	120	96

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-126	88	-36	120	96
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-126	88	-36	120	96

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -25 mkr (-17) för perioden och -6 mkr (-5) för kvartalet. Övriga rörelsekostnader uppgick till -55 mkr (-42) för perioden och -9 mkr (-12) för kvartalet. Av periodens kostnader är -11 mkr (-11) hänförliga till noteringen och listbytet till Nasdaq Stockholm samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 475	18 506	18 478
Fordringar hos koncernföretag	9 262	8 046	6 414
Derivat	6	-	20
Uppskjutna skattefordringar	10	16	-
Summa anläggningstillgångar	27 753	26 568	24 912
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	2	2
Övriga fordringar	72	7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	43	3
Likvida medel	561	31	17
Summa omsättningstillgångar	686	83	23
SUMMA TILLGÅNGAR	28 439	26 651	24 935
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	16 197	16 376	16 324
Summa eget kapital	16 198	16 377	16 325
Obeskattade reserver	15	-	15
Långfristiga skulder			
Obligationer	3 716	1 666	1 683
Derivat	5	70	20
Skulder till koncernbolag	8 392	8 096	0
Långfristiga skulder ägare	-	315	6 752
Summa långfristiga skulder	12 113	10 147	8 455
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	0	0
Aktuella skatteskulder	9	39	9
Derivat	48	7	-
Övriga skulder	2	0	3
Kortfristiga skulder ägare	-	11	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	70	128
Summa kortfristiga skulder	114	127	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 439	26 651	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. Upplýsingar 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 40,4 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Kostnaden för de förvaltningskontor och parkeringsplatser som Sveafastigheter hyr av SBB uppgår för perioden till 0,8 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 7 november 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



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 2025 och den niomånersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar sidorna 1-24 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 företags 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 7 november 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Definitioner

ANTAL LÄGENHETER, ST

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD, %

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

DIREKTAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Driftnettopåverkan i förhållande till totalt investerat kapital.

DRIFTNETTO, KR

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, KR

Hysesintäkter 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.

IRR, %

Genomsnittlig årlig avkastning på investerat eget kapital i förhållande till fastighetens verkliga värde efter färdigställande.

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.

NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.



Definitioner

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	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Nettoskuld	12 241	11 802	11 838
Förvaltningsfastigheter	28 864	27 651	28 140
Belåningsgrad, %	42	43	42

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 150	1 009	390	357	1 361
Fastighetskostnader	-386	-364	-114	-105	-500
Driftnetto	764	645	277	252	860

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	764	645	277	252	860
Fastighetsadministration	-70	-75	-22	-25	-102
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	693	570	255	227	758

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	128	-1 354	256	-302	-1 019
Värdeförändring finansiella instrument	45	143	-30	122	40
Värdeförändringar och skatt joint venture	-	-49	-	0	-49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	104	1 383	-104	265	1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	2	0	-	0	0
Förvaltningsresultat	280	123	123	85	160

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital	14 941	14 671	14 844
Återläggning av derivat	74	127	-7
Återläggning av uppskjuten skatt	1 079	939	1 062
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 094	15 737	15 898
Antal stamaktier	200 000 000	200 000 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	80,47	78,68	79,49

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 123	12 144	12 146
Likvida medel	882	342	308
Nettoskuld	12 241	11 802	11 838

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat, mkr	96	-1 380	213	-338	-1 125
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	117 179 487	200 000 000	200 000 000	138 054 795
Resultat per aktie, kr	0,48	-11,78	1,06	-1,69	-8,15
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	117 179 487	200 000 000	200 000 000	138 054 795
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,48	-11,78	1,06	-1,69	-8,15

RÄNTEBÄRANDE SKULD

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 391	10 152	10 421
Obligationslån	3 716	1 666	1 683
Skulder till ägare	-	326	-
Återläggning av uppläggningsavgifter och över/underkurs	15	0	42
Räntebärande skuld	13 123	12 144	12 146



RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	4	1	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-299	-393	-115	-107	-491
Räntenetto	-293	-390	-112	-106	-483

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsresultat	317	47	160
Återläggning av poster av engångskaraktär	52	37	61
Återläggning av räntenetto	386	536	483
Summa	755	620	704
Räntenetto	-386	-536	-483
Ränta på efterställda lån till ägare	-	234	166
Leasingkostnader	7	3	4
Summa	-379	-299	-314
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,2

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 123	12 144	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	711	538	602
Skuldkvot, ggr	18	23	20

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	13 123	12 144	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	907	803	869
Skuldkvot, ggr	14	15	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital	14 941	14 671	14 844
Balansomslutning	30 375	28 635	29 082
Soliditet, %	49	51	51

UTHYRINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Hyresvärde	1 634	1 513	1 594
Kontrakterade årshyror	1 564	1 432	1 508
Uthyringsgrad, %	95,7	94,7	94,6

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	764	645	277	252	860
Hysesintäkter	1 150	1 009	390	357	1 361
Överskottsgrad, %	66,4	63,9	70,9	70,7	63,2

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	693	570	255	227	758
Hysesintäkter	1 150	1 009	390	357	1 361
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	60,3	56,5	65,4	63,7	55,7



Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2025	2026-02-17
Årsstämma	2026-05-05
Delårsrapport Q1 2026	2026-04-23
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-16

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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 november 2025 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 7 november 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://conference.inderes.com/teleconference/?id=5009214>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q3-report-2025>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se