



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
1 JANUARI–31 DECEMBER 2025



Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI–DECEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade med 12,9 procent och uppgick till 1 536 mkr (1 361). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,8 procent.
- Driftnetto ökade med 17,4 procent och uppgick till 1 010 mkr (860). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 7,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 376 mkr (160).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -243 mkr (-1 188). Under perioden har 953 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till 84 mkr (-1 125), motsvarande 0,42 (-8,15) kronor per aktie.

FJÄRDE KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna ökade med 9,9 procent och uppgick till 387 mkr (352).
- Driftnetto ökade med 14,5 procent och uppgick till 246 mkr (215).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 96 mkr (38).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -138 mkr (195). Under kvartalet har 261 mkr investerats.
- Kvartalets resultat uppgick till -12 mkr (256), motsvarande -0,06 (1,28) kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- En befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr och ett säkerställt lån om 481,5 mkr med förfall under 2026 förlängdes till 2028.
- I Västerås byggstartades 131 lägenheter med ett beräknat årligt driftnetto om 18 mkr vid färdigställande. Första inflytt förväntas ske 2027.
- En markanvisning om 120 lägenheter i centrala Tullinge erhöles.
- Avtal tecknades med KlaraBo om bytesaffär till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,1 mdkr, varav Sveafastigheter förvärvar 1 031 mkr och avyttrar 1 103 mkr i fastighetsvärde. Affären omfattar 1 231 lägenheter, där Sveafastigheter förvärvar 656 och avyttrar 575 lägenheter. Genom affären utökar bolaget sin närvaro i sex kommuner och lämnar samtidigt fem. Tillträde skedde efter kvartalets utgång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Ett Euro Medium Term Note-program om 2 000 mEUR etablerades och under det har seniora, icke- säkerställda obligationer om 300 mEUR emitterats.
- Bolaget har nyttjat sin rätt att förtidsinlösa utestående 111 mEUR seniora, icke- säkerställda obligationer.
- Byggrätter tilldelades för två projekt i Nacka med cirka 155 lägenheter vid Orminge centrum och 105 lägenheter vid Älta centrumkvarter.
- Bolaget utsågs till ankarbyggherre och fick markanvisning om minst 10 000 kvm BTA i Silokvarteren i centrala Västerås.

NYCKELTAL

	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	1 536	1 361	387	352
Driftnetto, mkr	1 010	860	246	215
Förvaltningsresultat, mkr	376	160	96	38
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-243	-1 188	-138	195
Periodens resultat, mkr	84	-1 125	-12	256
Resultat per aktie, kr*	0,42	-8,15	-0,06	1,28
Överskottsgrad, %	65,7	63,2	63,7	61,2
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	60,3	55,7	60,1	53,5
Uthyrningsgrad, %	95,3	94,6	95,3	94,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	29 007	28 140	29 007	28 140
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 929	14 669	14 929	14 669
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	787	1 030	787	1 030
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 425	6 844	6 425	6 844
Belåningsgrad, %	42	42	42	42
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,0	2,2	2,0	2,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 082	15 898	16 082	15 898
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	80,41	79,49	80,41	79,49

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

+13%

Hyresintäkter mot jan-dec 2024

1 010

Driftnetto, mkr

29,0

Fastighetsvärde, mdkr

787

Antal lägenheter under byggnation

80,41

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

42%

Belåningsgrad



VD har ordet

Operationellt fokus skapar långsiktigt aktieägarvärde

Sveafastigheter visar i det fjärde kvartalet att bolagets operationella fokus fortsatt stärker lönsamheten, med en väsentligt förbättrad överskottsgrad och ett starkt förvaltningsresultat. Sammantaget kan vi summatera ett framgångsrikt 2025 där flera viktiga milstolpar har passerats.

Det tydliga fokuset optimerar förvaltningen av fastighetsbeståndet, stärker avkastningen och driver tillväxt genom lönsamma investeringar i både befintligt bestånd och nyproduktion, och därigenom skapas långsiktigt aktieägarvärde.

Bostäder är ett förvaltningsintensivt fastighetsslag. Genom tydliga långsiktiga mål samt ett arbetssätt präglad av kontinuerliga förbättringar arbetar Sveafastigheter systematiskt med att realisera potentialen i fastighetsbeståndet. Samtidigt skapas lönsam tillväxt genom nyproduktion, med fokus på Stockholmsregionen. Portföljoptimering genom förvärv och avyttringar, liksom en optimerad kapitalstruktur utvärderas löpande i syfte att stärka avkastningen på eget kapital med en bibehållen låg finansiell risk.

STARKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Sveafastigheter har som mål att nå en överskottsgrad om 70 procent, inklusive fastighetsadministration, till det andra kvartalet 2029. Sedan bolaget skapades i juni 2024 har överskottsgraden stärkts avsevärt och uppgår nu till 60,3 procent, en ökning med 4,6 procentenheter jämfört med samma period föregående år. Utvecklingen är i linje med våra förväntningar och ett resultat av en effektiv och målstyrd förvaltningsorganisation med tydlig kostnadskontroll, värdeskapande investeringar och fokus på våra hyresgästers trivsel.

Efter en intensiv uppbyggnadsfas med höga ej återkommande administrativa kostnader, har vi övergått i en optimeringsfas. De administrativa kostnaderna minskade väsentligt under föregående kvartal, och har under det fjärde kvartalet stabiliserats på en normaliserad nivå som är avsevärt lägre än under Sveafastigheters uppbyggnadsfas.

Den stärkta överskottsgraden innebär att en större andel av våra stabila hyresintäkter bidrar positivt till resultatet. Tillsammans med lägre administrativa kostnader levererar Sveafastigheter ett starkt förvaltningsresultat om 96 mkr under kvartalet.

STABIL UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden uppgår till 95,3 procent, vilket är 0,7 procentenheter högre än vid utgången av det fjärde kvartalet föregående år men en minskning med 0,4 procentenheter jämfört med utgången av föregående kvartal. Nedgången förklaras i huvudsak av ett större antal pågående lägenhetsuppgraderingar vid årsskiftet. Justerat för dessa har uthyrningsgraden minskat med 0,1 procentenheter under det fjärde kvartalet. Vi ser fortsatt god potential att stärka uthyrningsgraden under 2026, även om den kan komma att fluktuera mellan enskilda kvartal.

ÖKAD KLUSTRING

Sveafastigheter har en stark exponering mot tillväxtregioner, med 95 procent av beståndet i Sveriges tre storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder. Cirka en fjärdedel av förvaltningsportföljen är belägen i Stockholms län, en andel som successivt ökar i takt med färdigställandet av nyproduktion från utvecklingsportföljen, där 87 procent är lokaliserad till huvudstadsregionen.





Genom ökad klustring kan skalfördelarna i förvaltningen stärkas ytterligare, antingen genom ökade volymer i befintliga orter eller genom att lämna kommuner där beståndet bedöms vara för litet för en långsiktigt effektiv förvaltning. Denna logik låg till grund för den bytesaffär som tecknades med Klarabo under kvartalet, där Sveafastigheter lämnade fem kommuner och samtidigt ökade beståndet i sex andra kommuner.

LÖNSAM TILLVÄXT OCH STRATEGISK KAPITALALLOKERING

Sedan Sveafastigheters start har fokus legat på värdehöjande investeringar. Så länge lägenhetsuppgraderingar ger en direktavkastning över 6 procent, energieffektiviseringsåtgärder över 10 procent och nyproduktion uppvisar en projektmarginal om cirka 20 procent, bedöms investeringsstrategin fortsätta bidra till starkt aktieägarvärde – både på kort och lång sikt – samtidigt som fastighetsportföljens kvalitet och långsiktiga intjäningsförmåga stärks.

Den starka lönsamheten i nyproduktionen innebär att vi väljer att både byggstarta nya projekt och successivt utöka utvecklingsportföljen med mark i attraktiva bostadslägen. Under och efter kvartalet har Sveafastigheter erhållit markanvisningar i Nacka, Tullinge centrum samt centrala Västerås. Det bekräftar styrkan i vår utvecklingsverksamhet och vårt långsiktiga arbete som en uppskattad samarbetspartner till kommuner.

Samtidigt handlas noterade bostadsbolag för närvarande med betydande substansrabatter, vilket även gäller Sveafastigheter. I en sådan marknadssituation kan återköp av egna aktier utgöra ett attraktivt kapitalallokeringsalternativ. Givet den starka efterfrågan på nyproducerade bostadsfastigheter i Stockholmsregionen är möjligheten att avyttra fastigheter och använda en del av likviden till aktieåterköp därför ett alternativ som vi för närvarande utvärderar.

FINANSIELL STABILITET OCH FLEXIBILITET

Fastighetsvärdena sjunker under kvartalet, hänförligt till ökade kostnader i ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna som förvärvades för ett flertal år sedan. Efter en utdragen tvist med entreprenören beslutade bolaget under kvartalet att byta entreprenör. Kostnadsökningen är hänförlig till entreprenörsköpet samt åtgärdande av tidigare fel. Med undantag från detta projekt ökade fastighetsvärdena något under det fjärde kvartalet.

Under kvartalet investerades 261 mkr i nyproduktion och befintligt bestånd. Belåningsgraden uppgår till 42 procent och är oförändrad jämfört med föregående kvartal, samtidigt som skuldkvoten stärktes från 18 till 16 gånger. Detta visar att vår strategi att investera i syfte att stärka driftnettot, kombinerat med bibehållen låg finansiell risk, fungerar väl.



Skellefteå, Orkestern 6

I januari etablerades ett EMTN-program och under det har icke-säkerställda obligationer om 300 miljoner EUR med fast kupong om 4,375 procent och förfall under 2031 emitterats. Därefter förtidsinlöstes obligationer om 111 miljoner EUR med kupong om 4,75 procent och förfall 2027. Med goda relationer till de nordiska bankerna och samtidig möjlighet att emittera obligationer på både SEK- och EUR-marknaden har Sveafastigheter genom diversifiering och ökad konkurrens skapat förutsättningar för än mer attraktiv finansiering.

STRATEGIN LIGGER FAST

Cirka två tredjedelar av hyresförhandlingen för 2026 är genomförda med en genomsnittlig hyreshöjning om 3,4 procent. Vår bedömning är att det är ungefär där vi kommer att landa för hela beståndet.

Under 2026 fortsätter vi fokusera på värdeskapande investeringar, genom ytterligare byggstartar och investeringar i befintligt bestånd, främst genom lägenhetsuppgraderingar och energiprojekt. Under 2025 uppgraderades totalt 254 lägenheter och vi avser att öka takten med ambitionen att uppgradera 400 lägenheter under 2026.

2025 var ett framgångsrikt år för Sveafastigheter, där vi tog flera viktiga steg i bolagets utveckling. Under året tog vi över förvaltningen av hela beståndet, flyttade bolagets notering till huvudlistan Nasdaq Stockholm, erhöll en investment grade-rating och etablerade oss framgångsrikt på obligationsmarknaden. Tillsammans med den operationella utvecklingen speglar dessa milstolpar en stark genomförandekraft i hela organisationen. Samtidigt fortsatte vi att öka nöjdheten hos våra hyresgäster, vilket bekräftades av att Sveafastigheter, efter årsskiftet, för andra året i rad vann Kundkristallen för högsta lyft i kategorin service till hyresgäster.

Det våra medarbetare har åstadkommit under året är något jag ser tillbaka på med stor stolthet. Med fokus på våra hyresgästers trivsel och på att skapa långsiktigt aktieägarvärde fortsätter vi att utveckla bolaget i linje med vår vision – att vara Sveriges bästa bostadsbolag.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter

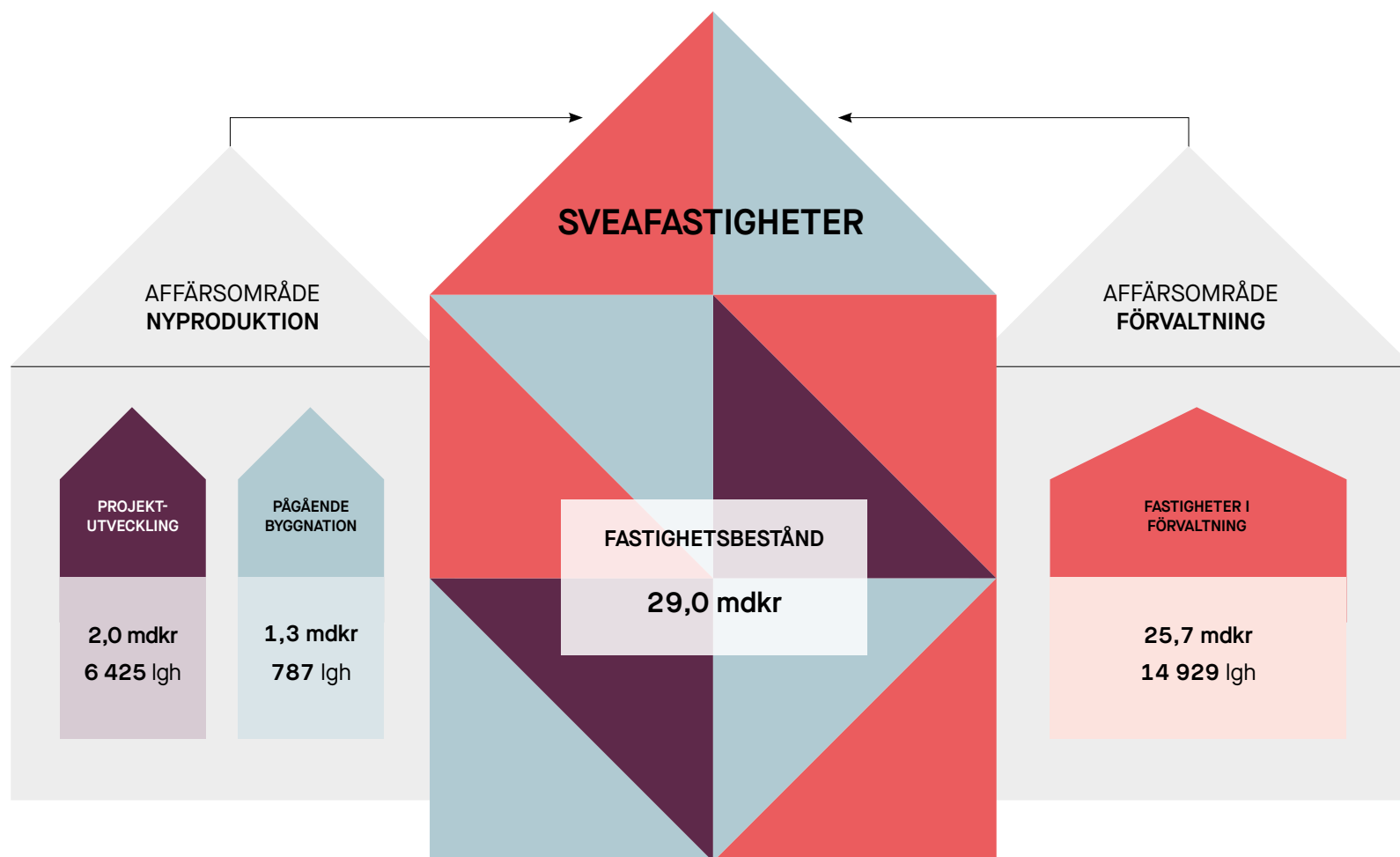
Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

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

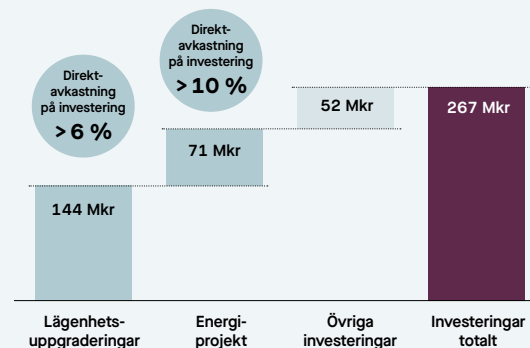
Sveafastigheter förvaltar 14 929 hyreslägenheter från Trelleborg i söder till Boden i norr. Beståndet omfattar både egenutvecklade och förvärvade fastigheter, med 95 procent i Sveriges tre storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder.

Genom lägenhetsuppgraderingar skapas kvalitativa och attraktiva boenden med hög lönsamhet under konceptet Hemlyft. Under perioden har 144 mkr, varav 44 mkr under kvartalet, investerats i Hemlyft, med en avkastning på investering överstigande sex procent. Under perioden har 254, varav 77 under kvartalet, uppgraderingar färdigställts.

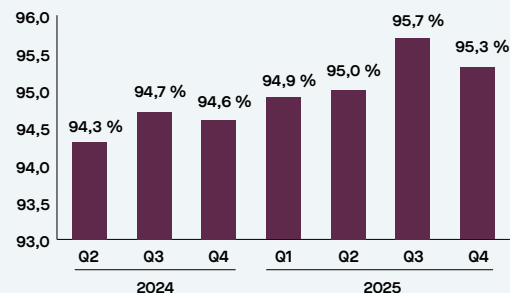
Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i beståndet. Under perioden har investeringar om 71 mkr, varav 30 mkr under kvartalet, genomförts i energiprojekt, med direktavkastning på investering överstigande tio procent.

Utöver Hemlyft och energiprojekt har under perioden 52 mkr, varav 21 mkr i kvartalet, investerats i driftnettoförbättrande projekt såsom hyresgästtillval och fiberinstallationer.

INVESTERINGAR, MKR



UTHYRINGSGRAD %

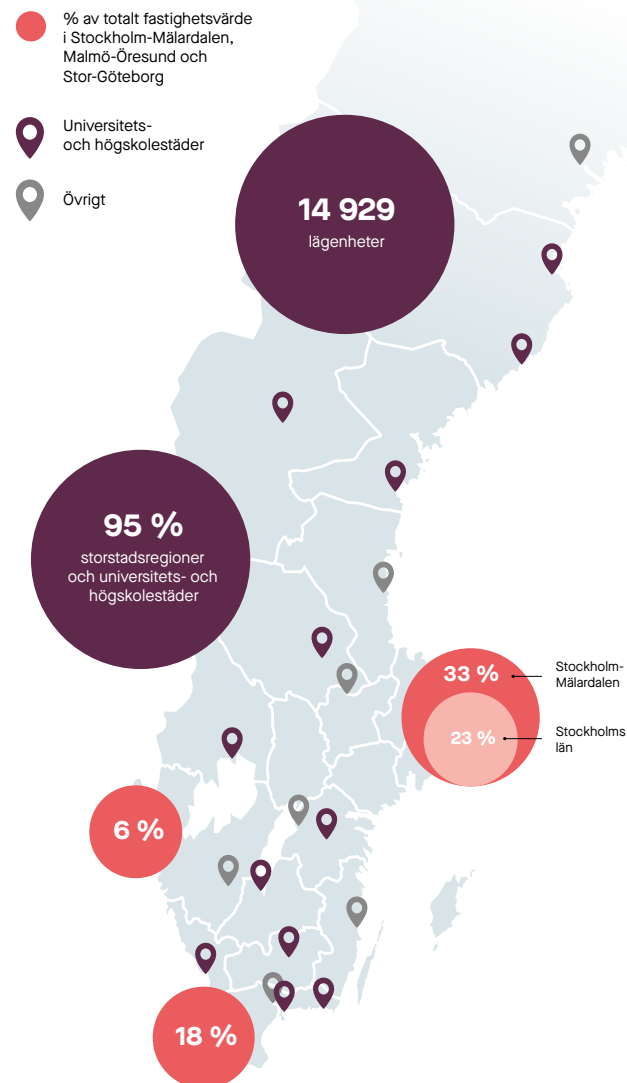


MÅL: UPPGRADERA MINST 2 000 LÄGENHETER*

Antal uppgraderade lägenheter sedan 1 juli 2024

296

* Under fem år med start 1 juli 2024.





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	3 875	229 667	26 063	8 489	33 197	511	1 999	95,4	488	147	575	341	70	4,37
Universitets- och högskolestäder	6 361	397 596	23 967	9 788	23 219	654	1 552	95,5	625	223	529	401	64	4,56
Malmö-Öresund	2 680	181 687	13 175	4 538	23 289	293	1 503	97,6	286	96	491	190	67	4,44
Stor-Göteborg	882	58 503	2 182	1 491	24 575	94	1 549	98,4	93	32	525	61	66	4,34
Övrigt	1 131	72 695	5 280	1 395	17 891	119	1 529	86,1	103	36	467	66	65	5,54
Totalt	14 929	940 148	70 667	25 702	25 427	1 672	1 654	95,3	1 594	534	528	1 059	66	4,52
Fastighetsadministration												79		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												981	62	

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Antal lgh	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter*	
		mkr	kr/kvm	Fördelning, %	Antal	Andel, %
<2010	10 966	17 261	21 446	67	1 819	17
>=2010	3 963	8 441	40 983	33	0	0
Totalt	14 929	25 702	25 427	100	1 819	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)	17 261	8 441	2 265	15 435	43 402
Stockholm-Mälardalen	23	53	100	90	57
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	5 992	23
Linköping	2 668	10
Skellefteå	2 150	8
Västerås	1 682	7
Helsingborg	1 505	6
Höganäs	1 233	5
Borås	956	4
Umeå	995	4
Falun	847	3
Karlskrona	696	3
Totalt	18 724	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

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

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

Sveafastigheter har fem pågående nyproduktionsprojekt omfattande totalt 787 lägenheter. Under kvartalet byggstartades ett nytt projekt i Västerås. Projektet omfattar 131 lägenheter med ett driftnetto vid färdigställande om 18 mkr. Första inflytt beräknas ske 2027.

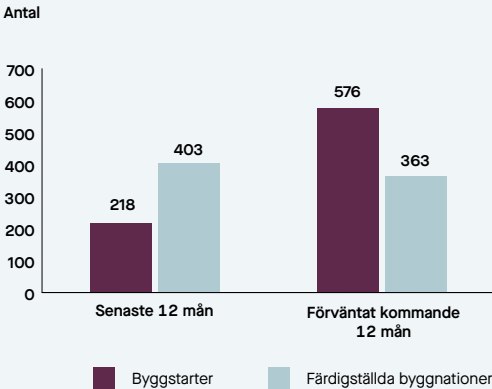
Sedan hösten 2024 har Sveafastigheter en pågående tvist med entreprenören i projekt Notarien i Eskilstuna. Avtalet med entreprenören har hävts och under fjärde kvartalet har Sveafastigheter beslutat att fortsätta byggnationen med en ny entreprenör. Projektets bedömda investering har justerats upp med 177 mkr, främst hänförligt till kostnader för att åtgärda tidigare fel samt tillkommande produktionskostnader.

MÅL: BYGGSTARTA 600–800
LÄGENHETER PER ÅR*

Antal byggstartade lägenheter sedan 1 juli 2024 759

* Under fem år med start 1 juli 2024.

BYGGSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA
BYGGNATIONER, ANTAL LÄGENHETER



ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

Belopp i mkr	2026				2027				Totalt
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Bedömd återstående investering	225	155	133	134	112	68	47	24	897
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	%	Färdigställt
Solhusen	Nacka	147	7 639	185	439	56 127	25	3 226	19	354	267	334	5,4	apr-26
Enhörningen	Stockholm	216	11 313	483	720	61 004	37	3 159	32	642	515	562	4,9	jul-26
Årby Norra I och II (Notarien)	Eskilstuna	206	11 599	-	450	38 794	27	2 324	22	621	413	230	3,6	mar-27
Gamla Landsvägen	Nacka	87	4 200	125	267	61 772	15	3 360	11	222	24	65	5,1	jun-27
Oxbacken	Västerås	131	7 334	414	389	50 224	22	2 780	18	345	67	102	5,3	apr-28
Totalt		787	42 085	1 207	2 265	52 319	126	2 900	103	2 184	1 285	1 294	4,7	

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



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 organiskt med god lönsamhet genom nyproduktion.

PROJEKTUTVECKLING

Sveafastigheter är aktivt involverat i hela utvecklingskedjan, från tidiga skeden i detaljplaneprocessen 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 6 425 lägenheter varav 5 147 hyresrätter och 1 278 bostads- och äganderätter. Utvecklingsportföljen utgör en strategisk komponent i bolagets värdeskapande och framtida intjäningsförmåga.

93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 87 procent i Stockholms län och 47 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig direktavkastning på investering om 5,3 procent och en projektmarginal om 20 procent. I förvaltningsskedet bedöms fastigheterna leverera en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 85 procent.

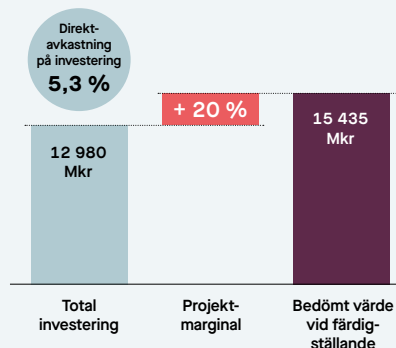
Under kvartalet erhöll Sveafastigheter en markanvisning om 120 lägenheter i centrala Tullinge, Botkyrka. Efter kvartalet tilldelades bolaget byggrätter för två projekt i Nacka med totalt cirka 260 lägenheter. Dessutom utsågs Sveafastigheter till ankarbyggherre och fick markanvisning om minst 10 000 kvm BTA i Silokvarteren i centrala Västerås.

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 avser 11 000 kvm BTA under projektutveckling och byggrätter med ett verkligt värde om 8 mkr. När det beslutas att en byggrätt aktivt ska förberedas för en kommande byggnation klassificeras den om till projektutveckling.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER

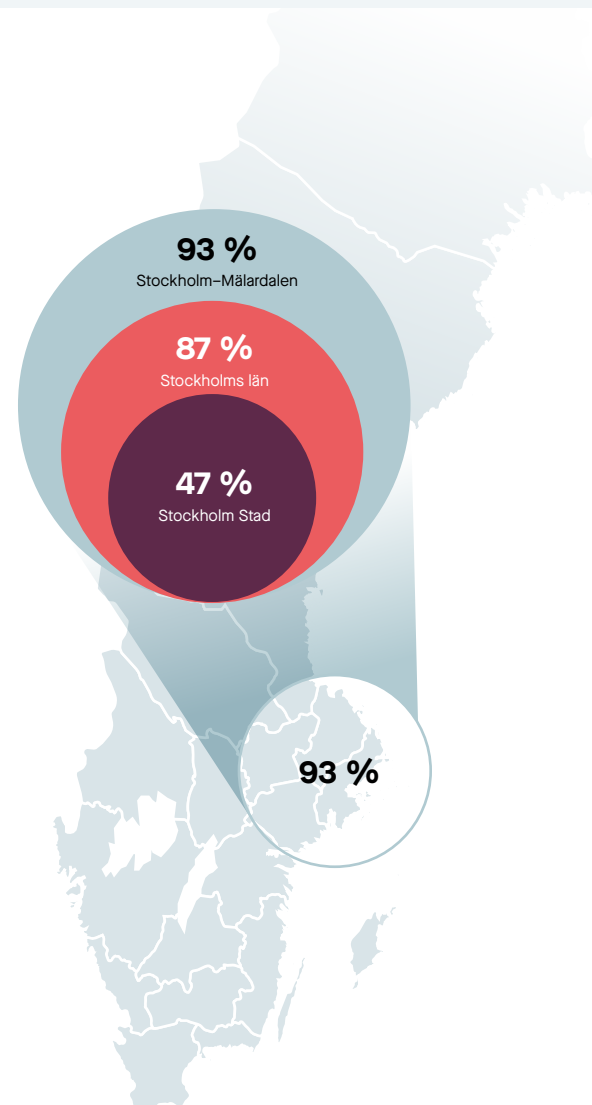


MÅL: MARKANVISNINGAR OCH BYGGRÄTTER FÖR 800 LGH PER ÅR*

Antal markanvisningar och byggrätter sedan 1 juli 2024

330

* 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	4 386	320 541	225 367	17 394	13 958	57 495	738	3 041	611	11 437	1 965	6 130	5,3
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	37 884	-	1 477	38 992	97	2 568	80	1 543	5	89	5,2
Totalt hyresrätter	5 147	371 233	263 251	17 394	15 435	54 998	836	2 977	692	12 980	1 969	5 305	5,3
Bostadsrätter													
Stockholm-Mälardalen	1 278	95 635	69 346	2 175	5 568	77 857	-	-	-	-	34	-	-
Totalt projektutveckling	6 425	466 868	332 597	19 569	21 003	59 640	836	2 977	692	12 980	2 003	5 305	5,3

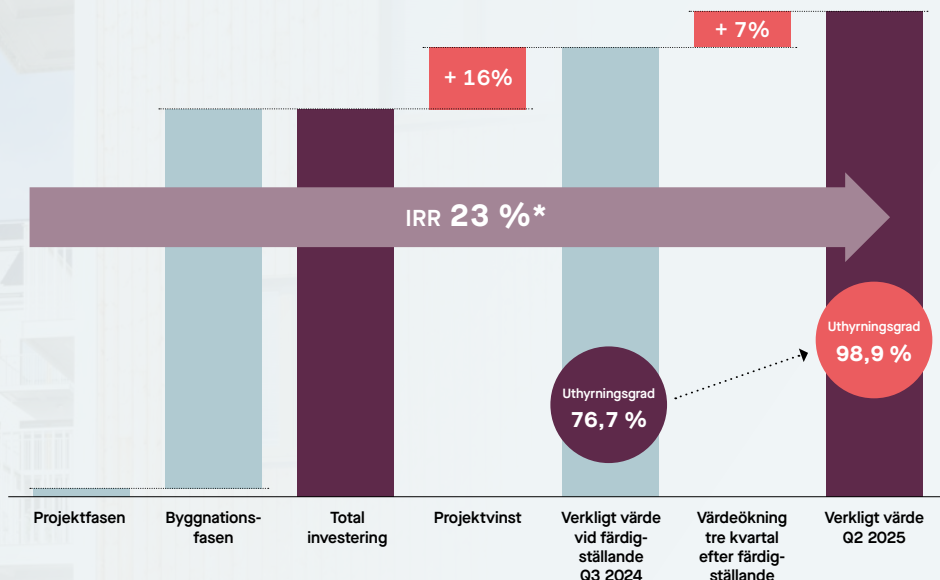
* Enligt aktuell extern värdering.

** 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 31 december 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	1 672	63	1 734
Vakans	-78	-1	-79
Hyresintäkter	1 594	61	1 655
Fastighetskostnader	-534	-8	-542
Driftnetto	1 060	53	1 113
Fastighetsadministration	-79	-2	-80
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	981	52	1 033
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-167	-	-167
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	867	52	919

* 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 45 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.

Kista, Leirvik 1





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 25 702 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 4,52 procent, vilket kan jämföras med 4,46 procent vid utgången av föregående kvartal. I värdet för fastigheterna i förvaltning ingår 215 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%	1 584/-1 593
Fastighetskostnader	+/-5%	-515/505
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-84/66
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-480/479
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 244/1 391
Hyresvärde +/- 5% och Fastighetskostnader +/- 5%		1 069/-1 088

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr

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

Fastigheter i förvaltning

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

Förvärv	215
Investeringar	300
Orealiserade värdeförändringar	-30
Försäljningar	-5
Omklassificering från fastigheter under byggnation	384
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	31

Utgående värde, 2025-12-31	25 702
-----------------------------------	---------------

Fastigheter i pågående byggnation

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

Förvärv	62
Investeringar	617
Orealiserad värdeförändring	-188
Försäljningar	-115
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-384
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	148

Utgående värde, 2025-12-31	1 294
-----------------------------------	--------------

Projektutveckling och byggrätter

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

Förvärv	20
Investeringar	36
Orealiserad värdeförändring	-45
Omklassificering till fastigheter under byggnation	-148
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-31

Utgående värde, 2025-12-31	2 010
-----------------------------------	--------------

Totalt utgående värde, 2025-12-31	29 007
--	---------------

Avesta, Majsén 3





Hållbarhet

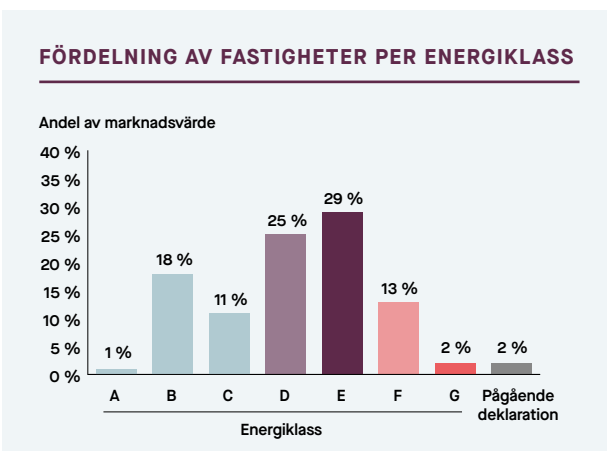
MILJÖ (E)

Sveafastigheters arbete med SBTi-validering av bolagets klimatmål fortgår enligt plan. Under kvartalet har bland annat nya klimatmål antagits. Målet är att skicka in den formella ansökan till SBTi för godkännande under första kvartalet 2026.

Därutöver har Sveafastigheter under kvartalet tagit beslut om mål för biologisk mångfald. Målet baseras på kartläggning av beståndet, med fokus på såväl affärsnytta som efterlevnad av nya regelverk. Målet kommer att börja gälla från 2026.

Under kvartalet har förvaltare med ansvar för fastigheter med identifierade klimatrisker genomgått fördjupad utbildning i klimatriskpassning, i syfte att i nästa steg ta fram fastighets-specifika handlingsplaner.

I syfte att förbättra energieffektiviteten i befintliga fastigheter investerar Sveafastigheter löpande i åtgärder såsom AI-styrning av undercentraler, installation av värmepumpar och värmeåtervinning. Investeringarna uppgick under kvartalet till 30 mkr. Genomförda åtgärder förväntas ge positiv effekt i kommande energideklarationer. Bolaget strävar efter att så många fastigheter som möjligt når minst energiklass E.



Under kvartalet publicerades den andra delen av Sveafastigheters studie "Trä vs betong", där resultaten utmanar etablerade uppfattningar om hållbarhet och ger bolaget faktabaserat underlag för materialval i nyproduktion.

SOCIALT (S)

Sveafastigheter har en egenutvecklad modell för socialt värdeskapande analyser (SVA), som används i nyproduktionsprojekt för att identifiera vilka sociala värden som bör tillföras och förstärkas på en plats. Under kvartalet erhöles en markanvisning i centrala Tullinge baserad på ett förslag framtaget med stöd av en SVA. Projektet syftar till att omvandla en idag otrygg och otillgänglig plats till ett tryggt och attraktivt bostadskvarter med ett varierat bostadsutbud.

Samarbetet med Unizons boendebank har bidragit till att bolaget har kunnat ge förtur i Sveafastighets bostadskö till kvinnor och barn som utsätts för våld eller bor i skyddat boende. Sveafastigheters pilotstudie med borttagande av inkomstkrav i bolagets uthyrningspolicy, som initierades tidigare i år och omfattar 40 procent av Sveafastigheters bestånd, utvärderas fortsatt.

Flera insatser har under kvartalet genomförts vilka bidrar till bolagets sociala mål. Rutiner för trygghetsvandringar och säkerhetsbesiktningar har tagits fram, bolaget har samverkat med kommuner för att motverka vräkningar, samt genomfört aktiviteter som stärker gemenskapen och tryggheten bland hyresgästerna.

STYRNING (G)

Under kvartalet har uppdaterade hållbarhetskriterier för inköp inom förvaltning antagits. Arbetet mot korruption och mutor har fortsatt genom framtagande av tydliga och dokumenterade instruktioner för organisationen.

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 har tagits fram i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings. Formell ansökan om godkännande kommer skickas in under första kvartalet 2026.
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska 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 2025 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.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till ett nominellt värde om 12 740 mkr (12 146), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 9 041 mkr (10 463) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 3 700 mkr (1 683).

Under kvartalet förlängdes ett säkerställt lån om 481,5 mkr med förfall under 2026 till 2028.

I januari 2026 etablerade Sveafastigheter ett EMTN-program och emitterade seniora, icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR med fast kupong om 4,375 procent med förfall 2031.

Bolaget har därefter utnyttjat sin rätt att förtidsinlösa utestående seniora, icke-säkerställda obligationer om 111 mEUR med fast kupong om 4,75 procent med förfall 2027.

Belåningsgraden var vid periodens utgång 42 procent (42) och kapitalbindningen 2,0 år (2,3). Av den totala räntebärande skulden klassificeras 26,5 procent som grön enligt låneavtal eller det gröna ramverket för obligationer att jämföra med 25,7 procent vid utgången av föregående kvartal och 7,3 procent vid utgången av 2024. 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 1,9 år att jämföra med 2,1 år vid utgången av föregående kvartal och 2,9 år vid utgången av 2024. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,28 procent att jämföra med 3,35 föregående kvartal. Minskningen hänförs till återbetalning och refinansiering av säkerställd skuld samt lägre marknadsräntor vilket påverkar skuld med rörlig ränta. Sveafastigheter har säkrat 85 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

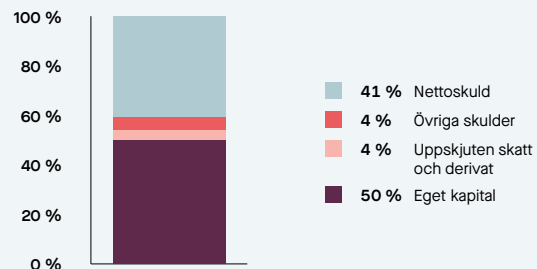
Sveafastigheters likviditetsreserv tillsammans med bekräftade kreditfaciliteter ska alltid täcka verksamhetens likviditetsbehov de kommande 18 månaderna och investeringar startas endast när det finns tillräckligt med likviditet.

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 en befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr med förfall under 2026 förlängts till 2028.

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick Sveafastigheters likviditetskällor till 2 431 mkr varav 501 mkr avser likvida medel och 1 930 mkr avser outnyttjade kreditfaciliteter.

KAPITALSTRUKTUR



FINANSIELLA NYCKELTAL

	Finanspolicy	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		12 740
Räntesäkrad andel, %		85
Belåningsgrad, %	< 50	42
Skuldkvot, ggr	< 15	16
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr		14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	> 1,5	2,0
Genomsnittlig ränta, %		3,28
Kapitalbindning, år		2,0
Räntebindning, år		1,9

RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2026	2 543	4,38	20	443	3
2027	5 861	2,30	46	9 058	71
2028	820	3,82	6	1 640	13
2029	3 517	3,98	28	-	-
2030	-	-	-	800	6
> 2031	-	-	-	800	6
Summa / genomsnitt	12 740	3,28	100	12 740	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 31 december 2025 var 40,78 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 16 082 mkr vilket motsvarar 80,41 kr per aktie.

AKTIEINFORMATION

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

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien hade vid periodens utgång 7 000 aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 81 procent av kapitalet och rösterna per den 31 december 2025. Det utländska ägandet uppgår till 21,7 procent av utestående aktier.

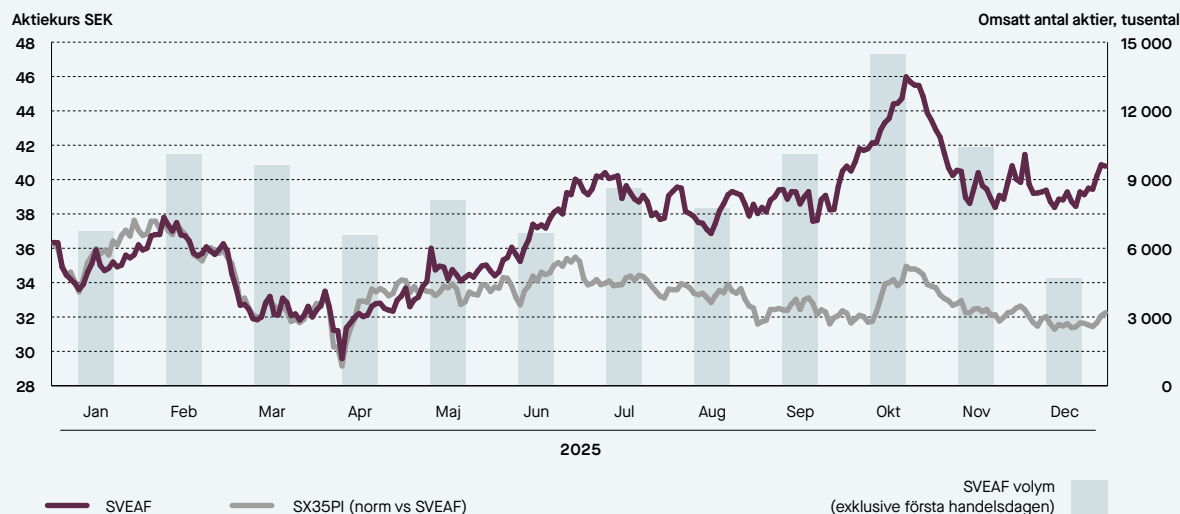
UTDELNINGSPOLICY

Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Detta görs genom att vinster i första hand återinvesteras i fastigheter i förvaltning och nyproduktion, förutsatt att investeringarna bedöms generera en attraktiv avkastning i jämförelse med alternativ kapitalanvändning. Allokeringen av kapitalet omprövas kontinuerligt i syfte att optimera aktieägarvärdet över tid.

Så länge bolaget ser goda investeringsmöjligheter med konkurrenskraftig avkastning förväntas utdelningen vara låg eller utebli de kommande åren.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för år 2025.

AKTIEN



DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARN PER 31 DEC 2025

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	124 300 038	62,2
Aker Capital	15 000 000	7,5
Länsförsäkringar Fonder	4 721 569	2,4
Skagen Fonder	3 609 161	1,8
Folketrygdfondet	3 321 751	1,7
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Sp-Fund Management	2 300 000	1,2
Atlant Fonder	2 160 000	1,1
Handelsbanken Fonder	2 023 656	1,0
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	2 000 000	1,0
10 största ägarna	161 967 820	81,0
Övriga aktieägare	38 032 180	19,0
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Hyesintäkter	1 536	1 361	387	352
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-445	-412	-116	-112
Underhåll	-55	-66	-16	-18
Fastighetsskatt	-26	-22	-8	-6
Summa fastighetskostnader	-526	-500	-140	-136
Driftnetto	1 010	860	246	215
Övriga förvaltningsintäkter	54	60	13	14
Administration	-286	-319	-62	-97
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	778	602	198	133
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-243	-1 188	-138	195
Upplösen/nedskrivning goodwill	-2	0	-	0
Rörelseresultat	533	-587	60	327
Resultat från joint ventures	-	95	-	0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	8	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-401	-491	-102	-98
Tomträttsavgifter	-9	-4	-2	-1
Värdeförändring finansiella instrument	-22	-40	23	103
Resultat före skatt	109	-1 019	-19	336
Skatt	-25	-106	7	-80
PERIODENS RESULTAT	84	-1 125	-12	256
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	0,42	-8,15	-0,06	1,28

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	84	-1 125	-12	256
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	84	-1 125	-12	256

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Hyesintäkter ökade under perioden med 12,9 procent till 1 536 mkr (1 361). För kvartalet uppgick intäkterna till 387 mkr (352), en ökning om 9,9 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen i kvartalet förklaras av årlig hyresjustering, förbättrad uthyrningsgrad samt färdigställande av projekt. I jämförbart bestånd ökade hyesintäkterna med 4,8 procent för perioden. Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,3 procent att jämföra med 94,6 procent vid utgången av motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter om 54 mkr avser arvode hänförligt till ett externt förvaltningsuppdrag. För jämförelseperioden uppgick dessa till 60 mkr där 48 mkr är hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget och 12 mkr avser arvode för tjänster utförda för det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -526 mkr (-500) och till -140 mkr (-136) för kvartalet, en ökning om 5,2 respektive 2,9 procent. Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd men även av ökade kostnader för fjärrvärme och vatten till följd av höga prisökningar. Driftnettot ökade med 17,4 procent och uppgick till 1 010 mkr (860) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 7,4 procent.

Överskottsgraden uppgick för perioden till 65,7 procent (63,2) och till 63,7 procent (61,2) för kvartalet. Överskottsgraden inklusive fastighetsadministration uppgick för perioden till 60,3 procent (55,7) och till 60,1 procent (53,5) för kvartalet. Den förbättrade överskottsgraden förklaras av att hyesintäkterna ökat mer än kostnaderna.



Finansiella rapporter

ADMINISTRATION

Periodens administrationskostnader uppgick till -286 mkr (-319), varav -84 mkr (-102) avsåg fastighetsadministration och -202 mkr (-217) centraladministration.

I centraladministration ingår även kostnader relaterade till det externa förvaltningsuppdraget med -45 mkr. För jämförelseperioden uppgår kostnaderna till -54 mkr varav -11 mkr avser 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 (-61), hänförligt till organisationens uppbyggnad, initial börsnotering samt listbytet till Nasdaq Stockholm. För kvartalet förekommer inte några ej återkommande kostnader.

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Fastighetsadministration	-84	-102	-14	-27
Centraladministration	-202	-217	-48	-70
varav extern förvaltning	-45	-54	-12	-12
varav ej återkommande kostnader	-28	-61	-	-24
Administration totalt	-286	-319	-62	-97

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -243 mkr (-1 188) och under kvartalet till -138 mkr (195). Orealiserade värdeförändringar uppgår till -263 mkr för perioden och -137 mkr för kvartalet. Kvartalets värdeförändring påverkades negativt av en högre bedömd investering för pågående byggnationen i Eskilstuna, hänförligt entreprenörsbyte på grund av tvist. Realiserade värdeförändringar uppgår till 20 mkr för perioden och -1 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 8 mkr (8) och för kvartalet till 2 mkr (5). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -401 mkr (-325) för perioden och till -102 mkr (-98) för kvartalet. Till jämförelsesiffran tillkommer räntekostnader till ägare om -165 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 mkr (-40) för perioden och 23 mkr (103) för kvartalet. Av periodens värdeförändringar är -10 mkr relaterat till realiserade värdeförändringar (-26). I jämförelseperioden ingår även förändring verkligt värde på noterade aktier med -21 mkr.

Den positiva resultateffekten avser huvudsakligen räntederivat och förklaras främst av stigande långa marknadsräntor under kvartalet. Obligationer i euro är säkrade genom ett valutaderivat som i stort eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser.

SKATT OCH PERIODENS RESULTAT

Skatt för perioden uppgick till -25 mkr (-106), varav -14 mkr (-85) aktuell skatt och -12 mkr (-21) uppskjuten skatt. För kvartalet uppgick aktuell skatt till 2 mkr (20) och uppskjuten skatt till 5 mkr (-100). Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till 84 mkr (-1 125) och kvartalets resultat uppgick till -12 mkr (256).

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 – december 2025			Januari – december 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 536	0	1 536	1 357	3	1 361
Fastighetskostnader	-525	-1	-526	-498	-2	-500
Driftnetto	1 011	-1	1 010	859	1	860
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-10	-233	-243	-431	-757	-1 188
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 702	3 305	29 007	24 806	3 334	28 140
Investeringar	300	653	953	146	483	629

Belopp i mkr	Oktober – december 2025			Oktober – december 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hyresintäkter	386	0	387	350	1	352
Fastighetskostnader	-140	0	-140	-135	-1	-136
Driftnetto	247	0	246	215	0	215
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-69	-69	-138	46	149	195
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 702	3 305	29 007	24 806	3 334	28 140
Investeringar	96	165	261	78	215	293



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	75	76
Förvaltningsfastigheter	29 007	28 140
Nyttjanderätt tomträtt	298	262
Inventarier	2	2
Derivat	12	33
Övriga fordringar	2	6
Summa anläggningstillgångar	29 394	28 519
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	98	102
Hysesfordringar	9	9
Övriga fordringar	125	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	37
Likvida medel	501	308
Summa omsättningstillgångar	779	562
SUMMA TILLGÅNGAR	30 173	29 082

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	14 929	14 844
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 592	10 298
Obligationer	3 690	1 683
Uppskjutna skatteskulder	1 076	1 062
Leasingskulder tomträtter	298	262
Derivat	15	26
Övriga skulder	10	16
Summa långfristiga skulder	13 681	13 347
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	439	123
Leverantörsskulder	28	72
Aktuella skatteskulder	39	49
Derivat	74	-
Övriga skulder	670	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314	344
Summa kortfristiga skulder	1 564	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 173	29 082



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

GOODWILL

Goodwill uppgick per 31 december 2025 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 skatteskuld relaterad till fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2025 till 29 007 mkr (28 140). Förändringen under året 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 sid 21.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick vid utgången av året till 501 mkr (308).

EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets slut till 14 929 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 per 31 december 2025 till 1 076 mkr (1 062) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 12 740 mkr (12 146), varav 9 030 mkr (10 421) avsåg skulder till kreditinstitut och 3 690 mkr (1 683) avsåg obligationer. Uppläggningsavgifter och över/underkurs ingår med 20 mkr (42).

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgick vid utgången av året till 3 704 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 utgången av året till netto -77 mkr (7) varav 12 mkr (33) redovisas som tillgång och -89 mkr (-26) är skuld. Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet. För vidare information se Värdeförändring finansiella instrument sid 17.

ÖVRIGA SKULDER

Posten övriga skulder uppgick vid utgången av året till 670 mkr (303) varav 623 mkr (176) avser finansieringsskuld av två pågående projekt där entreprenören står för finansieringen. Skulden kommer regleras våren 2026 i samband med projektavslut.



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	-	-	-1 125	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 125	-1 125
Nyemission	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	-	-60	-60
Transaktionskostnader	-	16 288	-	16 288
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-13 464	-13 464
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	-	-	84	84
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	84	84
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	16 298	-1 370	14 929

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2025 till 14 929 mkr (14 844) och är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 49 procent (51).

Per bokslutsdatum 2025-12-31 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	109	-1 019	-19	336
Justering för ej kassaflödespåverkande poster				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	263	1 188	137	-195
Resultat från joint ventures	-	17	-	0
Nedskrivning goodwill	2	0	-	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	12	40	-23	-103
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	9	10	-1	2
Betald skatt	-19	-31	39	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	375	206	133	41
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20	261	-7	35
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	302	262	132	290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657	728	259	365
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-953	-629	-261	-293
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	120	-	-1	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-297	-285	-23	-
Kassaflöden från finansiella investeringar	-	-14	-	-32
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 129	-928	-285	-325
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	0	-	-
Transaktionskostnader	-	-60	-	-60
Transaktioner med aktieägare	-	-361	-	-326
Upptagna lån	2 650	5 599	-	3 684
Amortering av låneskulder	-1 985	-4 986	-356	-3 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665	192	-356	-74
Periodens kassaflöde	193	-8	-382	-34
Likvida medel vid periodens början	308	316	882	342
Likvida medel vid periodens slut	501	308	501	308

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för perioden till 375 mkr (206) och 133 mkr (41) för kvartalet. Ökningen förklaras av förbättrat driftnetto.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -1 129 mkr (-928) och -285 mkr (-325) för kvartalet. Under perioden har investeringar i fastigheter gjorts om -953 mkr (-629) varav -653 mkr (-483) i fastigheter under byggnation samt projektutveckling och -267 mkr (-146) i fastigheter i förvaltning. I periodens investeringar ingår även -32 mkr avseende utgifter för uttagna pantbrev i nyproducerade fastigheter. Under kvartalet har en byggrätt i Sollentuna förvärvats.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 665 mkr (192) och -356 mkr (-74) för kvartalet, varav det sistnämnda förklaras av amortering av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till 193 mkr (-8) och -382 mkr (-34) för kvartalet.



Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Nettoomsättning	47	29	8	20
Personalkostnader	-35	-33	-10	-16
Övriga rörelsekostnader	-67	-57	-12	-15
Rörelseresultat	-55	-61	-14	-12
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-2	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	414	1 335	81	684
Räntekostnader och liknande resultatposter	-532	-1 126	-110	-708
Värdeförändringar finansiella instrument	-3	-26	3	44
Resultat efter finansiella poster	-176	120	-40	8
Bokslutsdispositioner	57	-15	57	-15
Resultat före skatt	-119	105	17	-6
Skatt	11	-9	1	14
PERIODENS RESULTAT	-108	96	18	8

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	-108	96	18	8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-108	96	18	8

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -35 mkr (-33) för helåret och -10 mkr (-16) för kvartalet. Övriga rörelsekostnader uppgick till -67 mkr (-57) för perioden och -12 mkr (-15) för kvartalet. Av årets kostnader är -11 mkr (-22) hänförliga till noteringen och listbytet till Nasdaq Stockholm samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	18 475	18 478
Fordringar hos koncernföretag	7 204	6 414
Derivat	7	20
Uppskjutna skattefordringar	14	-
Summa anläggningstillgångar	25 701	24 912
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	-	2
Övriga fordringar	75	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3
Likvida medel	252	17
Summa omsättningstillgångar	341	23
SUMMA TILLGÅNGAR	26 043	24 935
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	1	1
Fritt eget kapital	16 216	16 324
Summa eget kapital	16 216	16 325
Obeskattade reserver	15	15
Långfristiga skulder		
Obligationer	3 690	1 683
Derivat	2	20
Skulder till koncernbolag	5 952	6 752
Summa långfristiga skulder	9 645	8 455
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	0
Aktuella skatteskulder	12	9
Derivat	74	-
Övriga skulder	16	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65	128
Summa kortfristiga skulder	167	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 043	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 OSÄKERHETSAKTÖRER

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 omfattar 3 950 lägenheter och har ett årsarvode om 52,5 mkr (2025 års nivå). Avtalet har under kvartalet förlängts med ett år och löper nu fram till utgången av 2027. Under perioden har avtalet genererat 53,7 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Kostnaden för de förvaltningskontor och parkeringsplatser som Sveafastigheter hyr av SBB uppgår för perioden till 1,2 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 17 februari 2026

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Peder Johnson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

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



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.

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	2025-12-31	2024-12-31
Nettoskuld	12 239	11 838
Förvaltningsfastigheter	29 007	28 140
Belåningsgrad, %	42	42

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 536	1 361	387	352
Fastighetskostnader	-526	-500	-140	-136
Driftnetto	1 010	860	246	215

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Driftnetto	1 010	860	246	215
Fastighetsadministration	-84	-102	-14	-27
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	926	758	232	188

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Resultat före skatt	109	-1 019	-19	336
Värdeförändring finansiella instrument	22	40	-23	-103
Värdeförändringar och skatt joint venture	-	-49	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	243	1 188	138	-195
Upplösen/nedskrivning goodwill	2	0	-	0
Förvaltningsresultat	376	160	96	39

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	14 929	14 844
Återläggning av derivat	77	-7
Återläggning av uppskjuten skatt	1 076	1 062
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 082	15 898
Antal stamaktier	200 000 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	80,41	79,49

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Likvida medel	501	308
Nettoskuld	12 239	11 838

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat, mkr	84	-1 125	-12	256
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	138 054 795	200 000 000	200 000 000
Resultat per aktie, kr	0,42	-8,15	-0,06	1,28
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	138 054 795	200 000 000	200 000 000
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,42	-8,15	-0,06	1,28

RÄNTEBÄRANDE SKULD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 030	10 421
Obligationslån	3 690	1 683
Återläggning av uppläggningsavgifter och över/underkurs	20	42
Räntebärande skuld	12 740	12 146



RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Ränteutätkter och liknande resultatposter	8	8	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-401	-491	-102	-98
Räntenetto	-393	-483	-100	-93

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsresultat	376	160
Återläggning av poster av engångskaraktär	28	61
Återläggning av räntenetto	393	483
Summa	797	704
Räntenetto	-393	-483
Ränta på efterställda lån till ägare	-	166
Summa	-393	-318
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	778	602
Skuldkvot, ggr	16	20

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	919	869
Skuldkvot, ggr	14	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	14 929	14 844
Balansomslutning	30 173	29 082
Soliditet, %	49	51

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Hyresvärde	1 672	1 594
Kontrakterade årshyror	1 594	1 508
Uthyrningsgrad, %	95,3	94,6

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Driftnetto	1 010	860	246	215
Hyresintäkter	1 536	1 361	387	352
Överskottsgrad, %	65,7	63,2	63,7	61,2

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	926	758	232	188
Hyresintäkter	1 536	1 361	387	352
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	60,3	55,7	60,1	53,5



Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q1 2026	2026-04-23
Årsstämma	2026-05-05
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-16
Delårsrapport Q3 2026	2026-11-04

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 17 februari 2026 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 17 februari 2026 kl. 09.00, lokal tid Stockholm.

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

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

Telefonkonferens: <https://conference.inderes.com/teleconference/?id=5008456>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q4-report-2025>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se