



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2024



Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna ökade med 20,1 procent och uppgick till 1 009 mkr (840). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,0 procent.
- Driftnetto ökade med 21,9 procent och uppgick till 645 mkr (529). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 123 mkr (123).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -1 383 mkr (-4 073). Under perioden har 336 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till -1 380 mkr (-3 957).

TREDJE KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 19,8 procent och uppgick till 357 mkr (298).
- Driftnetto ökade med 18,3 procent och uppgick till 252 mkr (213).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 85 mkr (97).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -265 mkr (-807). Under kvartalet har 127 mkr investerats.
- Kvartalets resultat uppgick till -338 mkr (-750).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet byggstartades tre nyproduktionsprojekt i Stockholm, Nacka respektive Skellefteå. Projekten omfattar totalt 540 lägenheter med ett totalt beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 82 mkr.
- Under kvartalet färdigställdes 80 lägenheter i ett nyproduktionsprojekt i Karlstad med ett årligt hyresvärde om 8 mkr.
- Efter kvartalet har bolagets aktier noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market. I samband med noteringen tillkom över 10 000 nya aktieägare och samtliga skulder till ägare återbetalades.
- Efter kvartalet har Sveafastigheter refinansierat bankskuld om 1 077 mkr med förfall under 2024 med nya lån med förfallodatum under 2027. Vidare har bolaget ingått avtal gällande en kreditfacilitet om 1 000 mkr.

NYCKELTAL

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 009	840	357	298	1 126
Driftnetto, mkr	645	529	252	213	685
Förvaltningsresultat, mkr	123	123	85	97	47
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-1 383	-4 073	-265	-807	-4 704
Periodens resultat, mkr	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
Resultat per aktie, kr	-11,78	n/a	-1,69	n/a	n/a
Överskottsgrad, %	64	63	71	71	61
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	56	58	64	67	55
Uthyrningsgrad, %	94,7	95,0	94,7	95,0	94,3
Marknadsvärde fastigheter, mdkr	27,7	25,1	27,7	25,1	24,8
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 547	12 568	14 547	12 568	12 562
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	1 150	1 293	1 150	1 293	1 293
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 680	7 530	6 680	7 530	7 795
Belåningsgrad, %	43	47	43	47	50
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,1	n/a	2,1	n/a	2,4
Långsiktigt substansvärde, mdkr	15,7	14,6	15,7	14,6	14,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	78,68	n/a	78,68	n/a	n/a

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 25-28.

+20,1%

Hyresintäkter mot jan-sep 23

645

Driftnetto, mkr

27,7

Fastighetsvärde, mdkr

1 150

Antal lägenheter i pågående byggnation

78,68

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

43%

Belåningsgrad



VD har ordet

Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag

Sveafastigheter visar under kvartalet att vi levererar enligt vår strategi där fokus är ökad lönsamhet och tillväxt. I oktober genomförde vi noteringen av våra aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market och välkomnade i samband med det över 10 000 nya aktieägare. Som fristående bolag och med en diversifierad ägarbild har vi möjlighet att nå den fulla potentialen i vårt bestånd och vår utvecklingsportfölj. Nu fortsätter arbetet mot vår vision att vara Sveriges bästa bostadsbolag.

Sveafastigheter är nu Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag med 14 550 lägenheter i förvaltning, 1 150 lägenheter i byggnation och 6 680 lägenheter i projektutveckling. Koncernen skapades i juni i år genom en omstrukturering där bostadsfastigheter från tre separata bolag byggde upp vår fastighetsportfölj. Fram till dess hade vår organisation förvaltat lite mer än hälften av beståndet. Av vårt bestånd har 5 200 lägenheter extern förvaltning fram till årsskiftet och vi förbereder nu för ett övertagande, därefter kan vi tillämpa vår värdeskapande förvaltningsfilosofi på hela fastighetsportföljen.

Vissa delar av det ekonomiska utfallet är inte representativt för Sveafastigheter i och med att omstruktureringen och skapandet av Sveafastigheter medför högre administrativa kostnader och skatt under detta år jämfört med hur det kommer att se ut för oss framåt.

LÖNSAMHETEN STÄRKES

Vårt fokus är organisk tillväxt och ökad lönsamhet. Trots att det är först i januari nästa år som vi förvaltar hela beståndet internt ser vi tydliga tecken på att vår strategi levererar enligt plan. Våra hyresintäkter ökade med 20,1 procent jämfört med föregående år, främst drivet av att vi färdigställt 1 020 lägenheter från pågående byggnation samt utfallet från de årliga förhandlingarna där hyresökningen för 2024 blev 5,2 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 6,0 procent under samma period.

Driftnettet ökade med 21,9 procent och i jämförbart bestånd med 6,6 procent. Att vårt driftnetto ökar i snabbare takt än våra hyresintäkter visar att vårt fokus på starkt överskottsgrad börjar

ge resultat. Våra administrativa kostnader belastas temporärt av kostnader som är hänförliga till skapandet av Sveafastigheter och uppbyggnaden av organisationen. Trots det ligger överskottsgraden inklusive fastighetsadministration stabilt, vilket gör att vi känner att vi är på rätt väg mot målet att inom fem år nå en överskottsgrad inklusive fastighetsadministration om 70 procent.

Att öka uthyrningsgraden är en prioriterad fråga för oss och det är glädjande att den ökat till 94,7 procent mot 94,3 procent i föregående kvartal. Uthyrningsgraden kan fluktuerar mellan enskilda kvartal och det viktiga är den långsiktiga trenden där vi känner oss trygga med den plan vi arbetar utifrån.

Genom att sänka vår energianvändning minskar vi både våra fastighetskostnader och vår klimatbelastning. Det sker oftast genom investeringar som görs med god lönsamhet och sedan årsskiftet har vi investerat 39 mkr i energiprojekt. Vi har även en stor potential i att renovera delar av vårt bestånd med en hög lönsamhet. Vi har en standardiserad process för lägenhetsrenoveringar som vi kallar Hemlyft. Vårt mål är att renovera 2 000 lägenheter de kommande fem åren och vi kommer successivt att öka takten för att nå det målet.

Det finns tydliga skalfördelar med att vara ett stort renodlat bostadsbolag där stora delar av verksamheten utförs av vår interna organisation. Under hösten beslutade vi därför att vår kundtjänst, som idag hanteras externt, ska utföras med egen personal. Detta är ett exempel på åtgärder vi gör för att dra nytta av skalfördelarna som finns i Sveafastigheter, samtidigt som vi i detta fall skapar förutsättningar för ökad nöjdhet bland våra hyresgäster.





FORTSATT TILLVÄXT GENOM NYBYGGNATION

Vår nyproduktion skapar en lönsam organisk tillväxt av fastighetsportföljen. Av våra 14 550 lägenheter i förvaltning kommer 1 620 lägenheter från nyproduktion som färdigställda sedan 2023 varav 1 020 lägenheter färdigställda hitintills i år.

Vi har under kvartalet byggstartat 540 lägenheter och har nu totalt 1 150 lägenheter i pågående byggnation. Att vi kan byggstarta i tider då få gör det förklaras med att vi har projekt i starka lägen, där 93 procent av vår utvecklingsportfölj är belägen i Stockholm-Mälardalen, att vi har en erfaren projektorganisation som kan utveckla kostnadseffektiva projekt samt att vi har en stark finansiell ställning.

Så länge vi har en stark lönsamhet i projekten kommer vi att fortsätta starta nya projekt. Vårt mål är att byggstarta 600–800 lägenheter per år, lägenheter som kommer från vår utvecklingsportfölj om 6 680 lägenheter. Utvecklingsportföljen har byggts upp under tio års tid, ett arbete som har förutsatt långsiktiga relationer med kommuner och att vi genom åren levererat projekt med hög kvalitet. Vi har byggt nästan 3 000 lägenheter under denna period och flera av våra projekt har vunnit priser. Vi avser att fortsätta tillföra byggrätter till vår utvecklingsportfölj genom framför allt nya markanvisningar.

LÅG FINANSIELL RISK

Efter tio kvartal i rad med höjda avkastningskrav och nedåtgående fastighetsvärden kan vi i detta kvartal konstatera att fastighetsvärdena stabiliserats då det genomsnittliga avkastningskravet är oförändrat mot föregående kvartal. Riksbanken har sedan februari i år sänkt styrräntan från 4,0 procent till 2,75 procent och har kommunicerat att ytterligare sänkningar kan ske i närtid. Att vi i detta marknadsläge har en belåningsgrad om 43 procent, där skuldportföljen till 86 procent utgörs av säkerställda lån från nordiska banker och resterande del obligationer, gör att vi har en stark finansiell ställning med låg finansiell risk.

PLATTFORM FÖR LÖNSAM TILLVÄXT

I år landade hyreshöjningen på 5,2 procent och vi har nu påbörjat förhandlingarna för nästa år. För en del av beståndet tecknade vi tvåårsöverenskommelser där den genomsnittliga höjningen för 2025 är 4,6 procent. Vi kan konstatera att vissa parter prövat hyrorna för 2025 års nivå i det nyligen införda oberoende tvistelösningsförfarandet. Utfallet i de prövningarna ligger över 5,1 procent. Vi har denna höst tillsatt den nyinrättade rollen hyresförhandlingsstrateg som kommer att bidra till att stärka vår

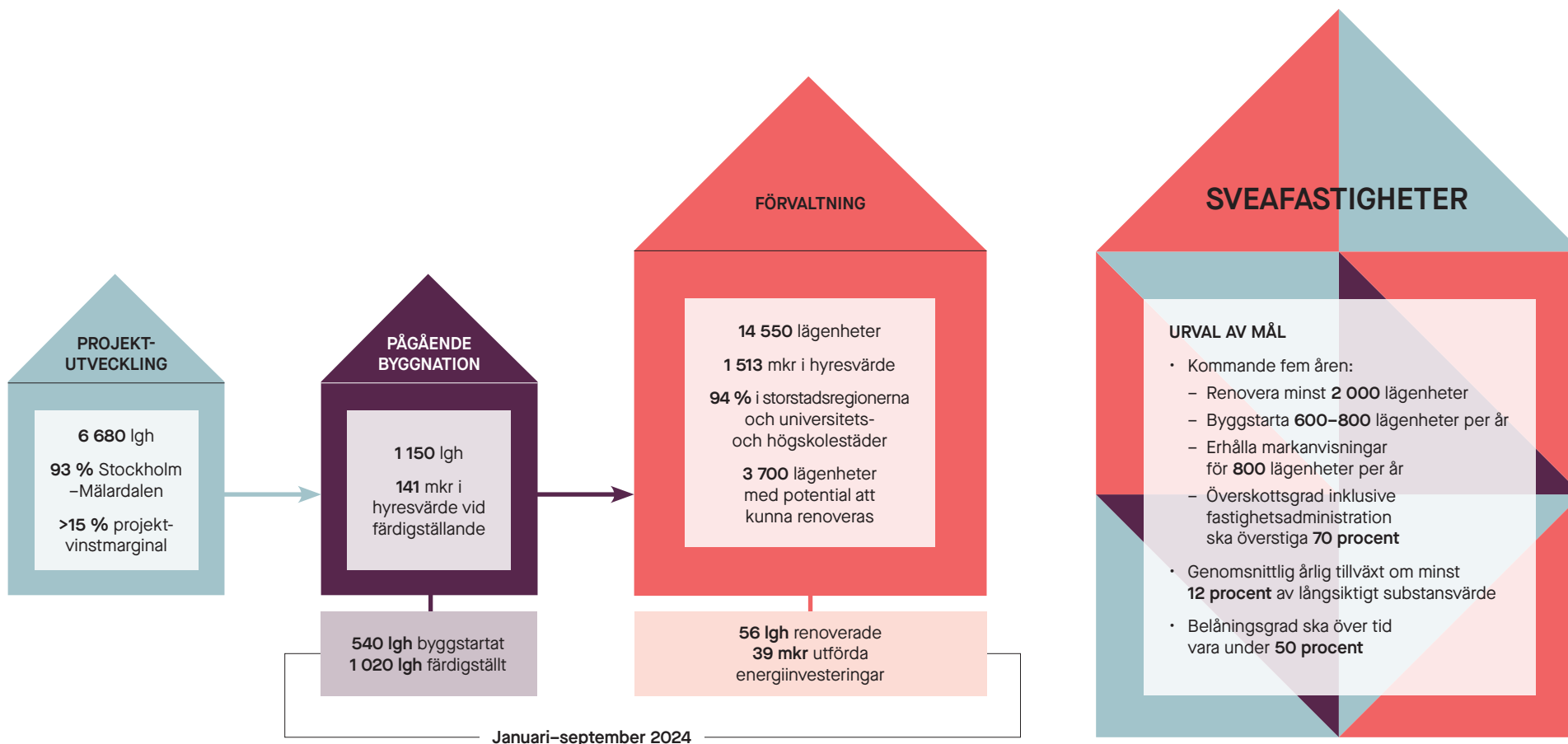
hyresutveckling framåt i de årliga förhandlingarna, våra lägenhetsrenoveringar och bruksvärdesprövningar där vi höjer den generella hyresnivån.

Vi har under året byggt upp organisationen och fastställt vår vision, affärsplan och mål. Inriktningen för hela organisationen är operationell effektivitet och ökad lönsamhet. Med en erfaren organisation som hanterar en stor och attraktiv förvaltnings- och utvecklingsportfölj tillsammans med vår konservativa kapitalstruktur och våra operativa mål gör att vi har en mycket stark plattform att utgå ifrån. Med fokus på organisk och lönsam tillväxt och våra hyresgästers trivsel ska vi skapa hem där nuvarande och kommande generation trivs och känner sig trygga.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter

Äger, förvaltar och utvecklar hem för alla

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





Hållbarhet

Konkret hållbarhetsarbete i kärnverksamheten

Sveafastigheter har vid flera tillfällen erhållit pris för sina hållbara bostäder. Nu fortsätter arbetet med att göra hela portföljen än mer hållbar genom konkreta handlingsplaner för bland annat klimatneutralitet.

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela sin verksamhet och värdekedja. Det övergripande målet är att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer och att hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom Sveafastigheter. Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets förvaltning och nyproduktion.

GENOMFÖRD DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Sveafastigheter har under hösten gjort en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor för att förbereda bolaget för det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Sveafastigheter omfattas av rapporteringskraven enligt CSRD och hållbarhetsrapportering enligt regelverket kommer att ske för räkenskapsåret 2025.

Tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Sveafastigheter identifierades, vilka validerats av bolagets ledningsgrupp. De väsentliga frågorna kommer att styra innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbete framåt.

FORTSATT STORT FOKUS PÅ KLIMATARBETET

Sveafastigheter har en långsiktig ambition att bli ett klimatneutralt företag, och under hösten har bolagets klimatmålsgrupp påbörjat arbetet med klimatdatainsamling för scope 1–3 för år 2024. Därutöver har bolaget börjat ta fram faktiska utsläppsminskningmål fram till år 2030 enligt Science Based Targets initiatives (SBTi) nya kriterier för fastighetssektorn.

Sveafastigheter arbetar för att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. Under perioden investerades 39 mkr i lönsamma projekt som förbättrade energiprestandan.

TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheter är en långsiktig och närvarande förvaltare som arbetar för att bolagets bostadsområden ska vara trygga och attraktiva. Sveafastigheter stärker den sociala sammanhållningen i sina bostadsområden genom bland annat en nära dialog med

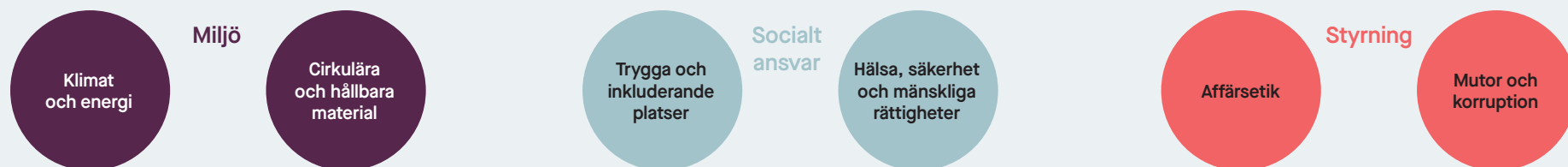
hyresgäster, genom att varje år anordna granngemensamma aktiviteter och stödja samt samarbeta med ett flertal civilsamhällsorganisationer och lokala fastighetsägarföreningar.

Sveafastigheter arbetar med socialt värdeskapande analyser i samtliga nyproduktionsprojekt för att säkerställa att de bostäder som byggs möter människors och samhällets behov. Detta görs i nära samarbete med kommuner, lokala aktörer och de boende.

Varje år erbjuder Sveafastigheter sommarjobb i förvaltningsområden till unga i bolagets områden. Under 2024 anställde Sveafastigheter 45 ungdomar till sommarjobb. Sveafastigheter har under året även erbjudit praktikplatser inom förvaltningsorganisationen.

Som ett led i att ytterligare stärka bolagets arbete med social hållbarhet har Sveafastigheter under hösten tillsatt en chef för social hållbarhet.

SVEAFASTIGHETERS HÅLLBARHETSARBETE ÄR EN INTEGRERAD DEL AV AFFÄRSMODELLEN OCH INDELAT I SEX FOKUSOMRÅDEN





Fastighetsbestånd

Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar långsiktigt hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige till ett värde om 27,7 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang och nybyggnation med hållbarhet i framkant.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på fastighetsportföljen till totalt 27,7 mdkr. Portföljen består av fastigheter i förvaltning om 24,5 mdkr, fastigheter i pågående byggnation om 1,2 mdkr samt projektutveckling och byggrätter om 2,0 mdkr.

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Förvaltningsfastigheterna består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra marknader där 94 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 14 550 lägenheter fördelat på 263 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 998 000 kvm. Förvaltningsfastigheterna har en uthyrningsgrad om 94,7 procent och ett marknadsvärde om totalt 24,5 mdkr vilket motsvarar 24 510 kr per kvadratmeter.

Sveafastigheter har även ett externt förvaltningsuppdrag åt SBB som omfattar cirka 3 950 lägenheter, ett uppdrag som har en positiv resultatpåverkan.

NÄRVARANDE FÖRVALTNING

Sveafastigheter har en centralt styrd förvaltningsorganisation som är lokal och närvarande. På så sätt möjliggörs stordriftsfördelar i verksamheten samtidigt som de lokala behoven identifieras och hanteras för att utveckla och upprätthålla attraktiva och trygga bostadsmiljöer där hyresgäster trivs. Mantrat inom förvaltningsorganisationen är "helt, rent, snyggt och tryggt".

Genom en lokal och aktiv närvaro och en kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhället och kommunerna skapar Sveafastigheter inte bara bra boendemiljöer utan bidrar även till en positiv samhällsutveckling.

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

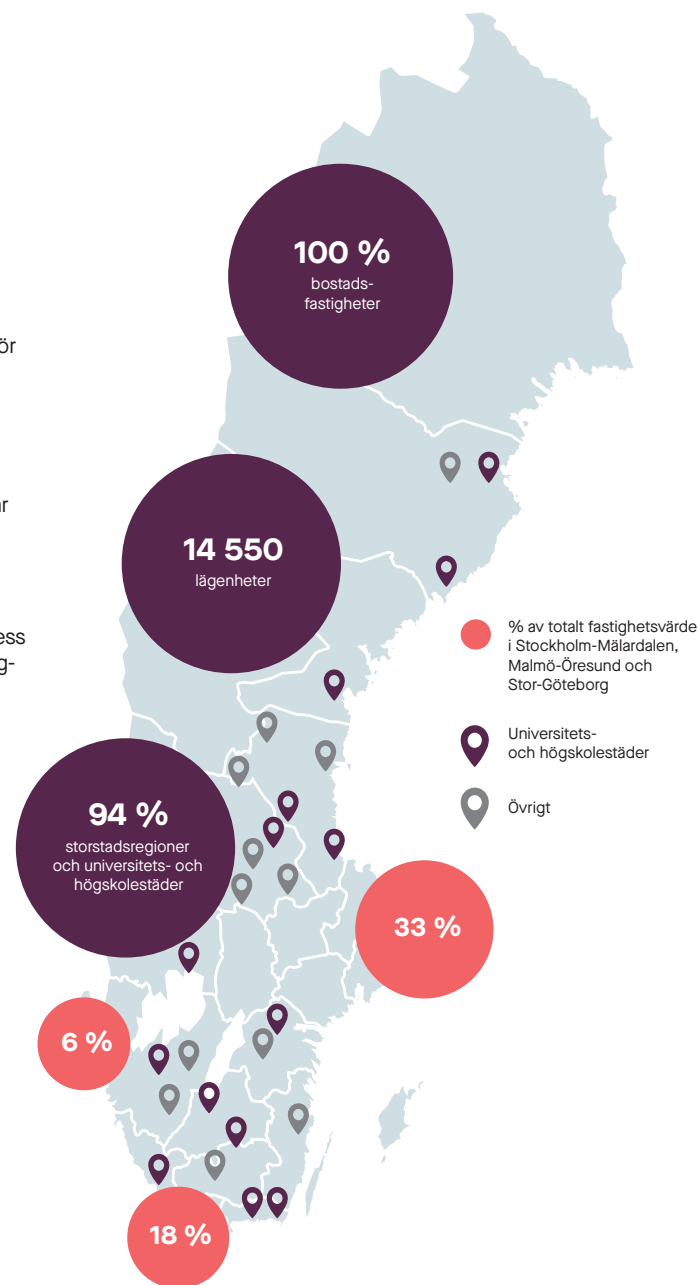
Den lokala förvaltningsorganisationen ger rätt förutsättningar för en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning.

Energianvändningen följs kontinuerligt upp i beståndet och åtgärder och investeringar görs för att minska energibehovet. Då Sveafastigheter i huvudsak svarar för alla energikostnader ger dessa investeringar en god avkastning. Under perioden har 39 mkr investerats i lönsamma energiprojekt.

I beståndet finns en potential att höja hyresintäkterna och över-skottsgraden genom att renovera lägenheter i samband med att hyresgäster avflyttar. Sveafastigheter har en standardiserad process för dessa renoveringar som går under namnet Hemlyft. Sveafastigheter förbereder för att de kommande fem åren renovera 2 000 lägenheter. Sedan årsskiftet har 56 lägenheter renoverats.

10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Fastighetsvärde, mkr	Andel av portföljen
Stor-Stockholm	5 680	23 %
Linköping	2 616	11 %
Skellefteå	1 902	8 %
Västerås	1 649	7 %
Helsingborg	1 481	6 %
Höganäs	1 135	5 %
Borås	943	4 %
Falun	804	3 %
Umeå	685	3 %
Kävlinge	648	3 %
Totalt	17 543	72 %





Fastighetsbestånd

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	FASTIGHETSBESTÅNDET						INTJÄNINGSFÖRMÅGA									
	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Marknadsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Hyresintäkter		Fastighetskostnader		Driftnetto	Överskottsgrad	Genomsnittligt avkastningskrav
	Lgh	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	%	%		
Stockholm-Mälardalen	3 723	217 721	27 073	8 133	33 222	457	1 867	95,4	436	115	469	321	74	4,21		
Universitets- och högskolestäder	5 955	382 978	24 875	9 064	22 224	574	1 406	96,1	552	189	465	362	66	4,33		
Malmö-Öresund	2 677	181 708	13 257	4 282	21 962	274	1 407	95,7	263	88	452	175	66	4,36		
Stor-Göteborg	882	58 503	2 431	1 463	24 004	86	1 414	95,8	83	26	431	56	68	4,18		
Övrigt	1 310	82 788	6 538	1 520	17 018	122	1 363	81,8	100	43	487	56	56	5,28		
Totalt	14 547	923 698	74 173	24 461	24 513	1 513	1 516	94,7	1 432	462	463	970	68	4,34		
Fastighetsadministration												72				
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												898	63			

Information om pågående byggnation och projektutveckling på sidan 9 och 11 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation och projektutveckling omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

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

Fastigheter i pågående byggnation

Sveafastigheter är en av Sveriges ledande utvecklare av nya hållbara bostäder. Den erfarna projektorganisationen genomför projekt med hållbarhetslösningar i framkant, från idé till färdigställda hus. Med en förståelse för platsens behov, nära samarbeten med kommuner, arkitekter och entreprenörer byggs en bredd av attraktiva bostäder som ger hem för fler.

Sveafastigheters pågående byggnation är fokuserad till Stockholm-Mälardalsregionen samt utvalda universitets- och högskolestäder som har en efterfrågan på nya bostäder.

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

I utvecklingen av nya fastigheter återanvänds lyckade hållbarhetsinsatser från tidigare projekt och nya lösningar testas och utvärderas. Sveafastigheter var tidiga med energieffektiva lösningar och har bland annat byggt Sveriges första flerfamiljshus med plusenergiteknik. Utöver energieffektivitet i de färdigställda byggnaderna genomförs åtgärder för att minska klimatpåverkan från produktionen, exempelvis genom nya klimat- och miljövänliga material. Platsspecifika analyser för sociala hållbarhetsåtgärder tas fram för varje enskilt projekt.

Under kvartalet har Sveafastigheter färdigställt 80 lägenheter och byggstartat 540 lägenheter och har nu 1 150 lägenheter i pågående byggnation där det sista projektet bedöms vara färdigställt under det sista kvartalet 2026. Den pågående byggnationen bedöms färdigställt tillföra ett hyresvärde om 141 mkr och 2,5 mdkr i fastighetsvärde.

ÅTERSTÅENDE INVESTERING PÅGÅENDE BYGGNATION

Belopp i mkr	2024	2025	2026
Bedömd återstående investering	175	898	236
Bedömt kommande hyresvärde	10	48	83

Stockholm, Leirvik 1

PÅGÅENDE BYGGNATION PER MARKNAD

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande		Hyresvärde, mkr		Investering, mkr		Verkligt värde	Avkastning, %	
	Lgh	Projekt	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	Bedömt	kr/kvm	Bedömt	Upparbetad	mkr	Bruttoavkastning	Bruttoavkastning på investering
Stockholm-Mälardalen	569	3	30 544	657	1 554	49 802	86	2 772	1 438	541	630	5,6	6,0
Universitets- och högskolestäder	581	3	23 183	-	972	41 921	54	2 334	891	479	533	5,6	6,1
Totalt	1 150	6	53 727	657	2 526	46 442	141	2 585	2 329	1 020	1 163	5,6	6,0

Intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv kommande månader med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 september 2024. 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.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 513	57	1 570
Vakans	-80	-1	-81
Hyresintäkter	1 432	57	1 489
Fastighetskostnader	-462	-10	-472
Driftnetto	970	47	1 017
Fastighetsadministration	-72	-2	-74
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	898	45	943
Övriga intäkter	53	-	53
Centraladministration	-148	-3	-151
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	803	42	845

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

UNDERLAG FÖR BERÄKNING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Nedan följer en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för 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 drifts- 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.
- Övrig intäkt avser ersättning för det externa förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 42 mkr kostnader för det externa förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Enbart projekt som bedöms vara färdigställda inom kommande 12 månader är inkluderade.





Fastighetsbestånd

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

Med gedigen erfarenhet, bred kunskap och innovationskraft utvecklar Sveafastigheter bostäder med hållbarhetslösningar i framkant i attraktiva tillväxtregioner för långsiktig förvaltning.

PROJEKTUTVECKLING

I projekt som är under projektutveckling bedrivs ett aktivt arbete med att förbereda projekten för en kommande byggnation. Sveafastigheters projektorganisation har en lång erfarenhet av att identifiera attraktiva platser, utveckla nya bostäder i nära samarbete med kommuner och övriga intressenter samt utveckla projekt med fokus på att skapa attraktiva boendemiljöer med ett hållbarhetsfokus. Stor vikt läggs på platsanalysen som görs innan en projektidé tas fram. I nära dialog med kommuner och lokalsamhället tas platsspecifika lösningar fram för respektive projekt gällande såväl tekniska innovationer och koldioxidminskande lösningar som sociala hållbarhetsåtgärder. Återkoppling från Sveafastigheters hyresgäster och förvaltningsorganisation från färdigställda projekt tas med till kommande projekt för att kontinuerligt förbättra boendekvaliteten och lönsamheten.

Sveafastigheter fokuserar på att utveckla nya bostäder i Stockholm-Mälardalsregionen.

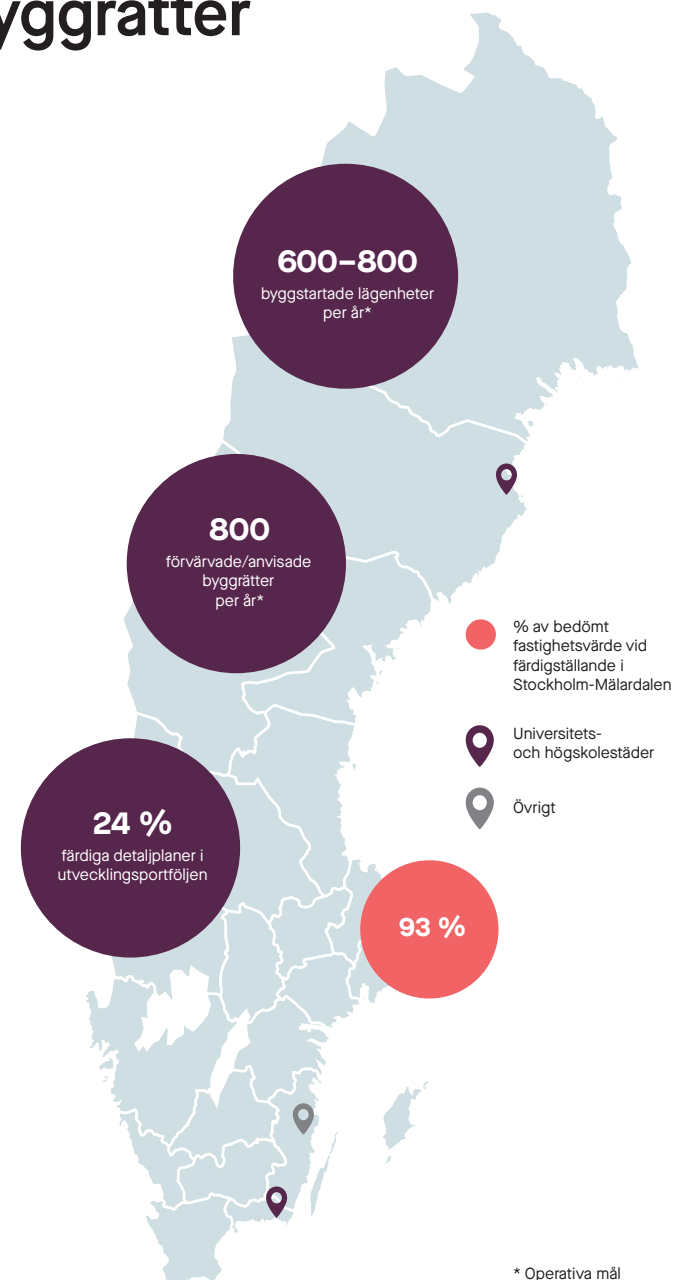
Portföljen omfattar totalt 6 680 lägenheter varav 5 370 avser hyresrätter och 1 310 avser bostads- och äganderätter. 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalsregionen. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig projektvinstmarginal över 15 procent.

BYGGRÄTTER

Inom Sveafastigheters fastigheter i förvaltning finns det en potential i att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Det kan exempelvis vara på parkeringsytor som idag inte används eller ytor som kan ändras till en mer effektiv användning och på så sätt frigöra markyta. Sveafastigheter har idag 344 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 132 000 kvm BTA har vunnit laga kraft. Om det beslutas att byggrätten aktivt ska förberedas för en kommande byggnation flyttas den över till projektutveckling.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER PER MARKNAD

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande		Hyresvärde		Verkligt värde
	Lgh	Projekt	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Stockholm-Mälardalen	4 629	34	230 738	18 477	13 946	55 960	715	2 868	1 894
Universitets- och högskolestäder	695	4	34 576	0	1 470	42 524	85	2 445	77
Övrigt	45	1	2 017	-	70	34 720	4	1 950	1
Totalt	5 369	39	267 331	18 477	15 486	54 185	803	2 810	1 972



* Operativa mål



Värdering

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

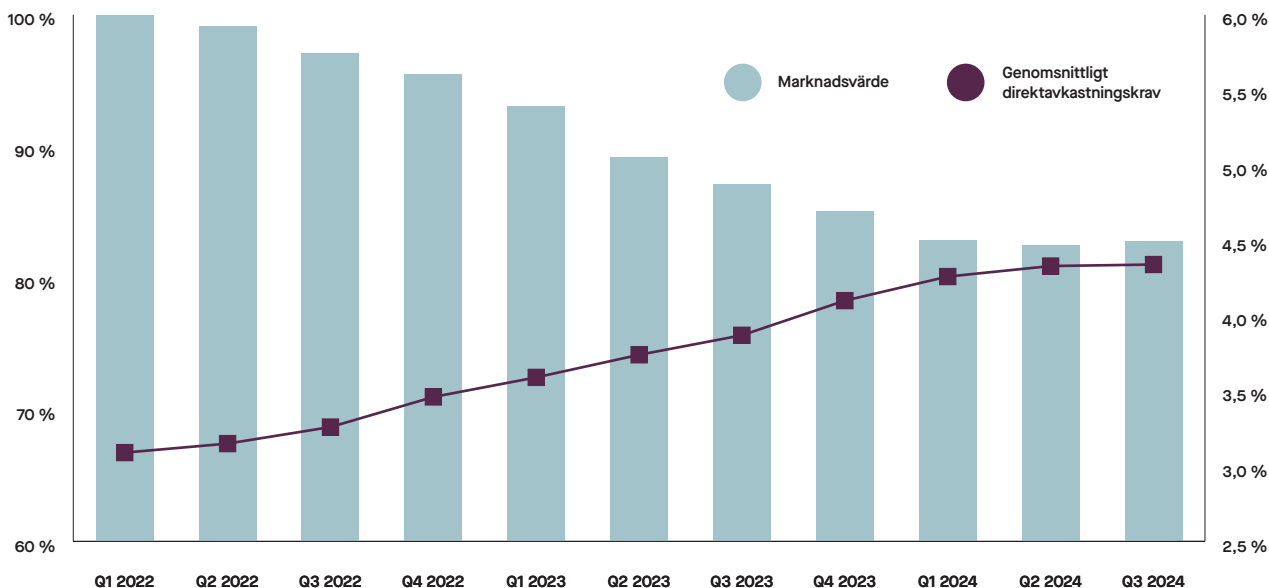
Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet baserats på externa värderingar som varje kvartal utförs av Savills och Newsec. Verkligt värde för fastigheter i förvaltning uppgick vid periodens utgång till 24,5 mdkr (20,4). Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick vid periodens utgång till 4,34 procent, vilket är oförändrat mot föregående kvartal. I värdet för fastigheterna ingår 0,2 mdkr för byggrätter som har värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en förändring i en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Belopp i mkr	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	1 643/-1 648
Fastighetskostnader	+/-5%	-536/531
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-1 269/1 422
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 292/1 450

VÄRDEUTVECKLING OCH GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr

Fastigheter i förvaltning	
Ingående värde, 2024-01-01	20 398
Förvärv	3 839
Investeringar	68
Orealiserade värdeförändringar	-477
Omklassificering från fastigheter i pågående byggnation	633

Utgående värde, 2024-09-30 24 461

Fastigheter i pågående byggnation

Ingående värde, 2024-01-01	1 431
Förvärv	101
Investering	190
Orealiserad värdeförändring	-121
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-633
Omklassificering till omsättningsfastigheter	-92
Omklassificering från projektutveckling och byggrätter	287

Utgående värde, 2024-09-30 1 163

Projektutveckling och byggrätter

Ingående värde, 2024-01-01	2 956
Förvärv	65
Investering	78
Orealiserad värdeförändring	-785
Omklassificering till fastigheter i pågående byggnation	-287

Utgående värde, 2024-09-30 2 027

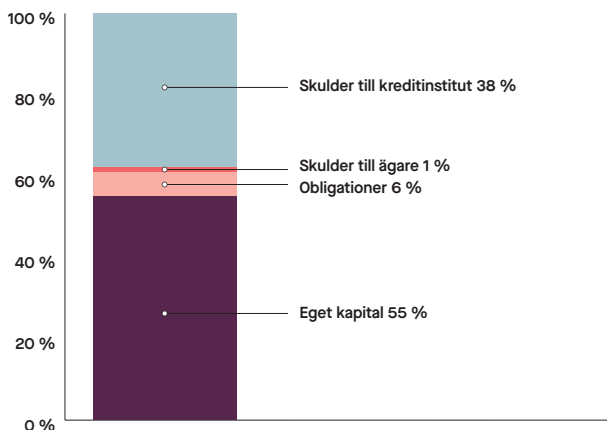
Totalt utgående värde, 2024-09-30 27 651



Finansieringsstruktur med låg risk

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

FINANSIERINGSKÄLLOR



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan sju nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 12 144 mkr, varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 10 152 mkr, skulder till obligationsinnehavare till 1 666 mkr och skulder till ägare till 326 mkr. Efter periodens utgång och i samband med att Sveafastigheter noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market har samtliga skulder till ägare återbetalats. Belåningsgraden var 43 procent och kapitalbindningen 3,2 år. Av den totala lånevolymen till kreditinstitut klassificeras 5 procent som grön. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering och bolagets starka och genomgående fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

Under kvartalet erhöles likvid om 1,7 mdkr för de obligationer som emitterades i slutet av det andra kvartalet. Obligationerna ger ytterligare diversifiering av kapitalkällor vilket minskar refinansieringsrisken, ger potential till lägre kostnad i framtida kapitalanskaffningar samt större flexibilitet för finansiering av investeringar.

Efter periodens utgång har Sveafastigheter refinansierat den bankskuld om 1 077 mkr som förfaller 2024 med nytt förfall 2027.

RÄNTERISK OCH RÄNTESÄKRING

Sveafastigheter strävar efter att begränsa kassaflödeseffekten av plötsliga förändringar i marknadsräntor. Sveafastigheter bevakar och vidtar aktivt åtgärder för att begränsa ränterisken. Ränterisken hanteras med hjälp av räntederivat eller genom långa lån med fast ränta. Vid periodens slut var räntebindningen 3,6 år och genomsnittlig ränta 3,17 procent.

	Mål	30 sep 2024
Räntebärande skuld, mkr		12 144
Räntesäkrad andel, %		99
Belåningsgrad, %	< 50	43
Skuldkvot, ggr		23
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr	< 15	15
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	> 1,5	2,1
Genomsnittlig ränta, %		3,17
Kapitalbindning, år		3,2
Räntebindning, år		3,6

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2024	132	-2,81	1	1 077	9
2025	541	4,82	4	326	3
2026	261	2,72	2	1 934	16
2027	6 427	2,46	53	6 427	53
2028	200	4,48	2	115	1
> 2028	4 584	4,12	38	2 266	18
Summa / genomsnitt	12 144	3,17	100	12 144	100



LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

Sveafastigheters kapitalkällor ska alltid överstiga kapitalanvändningen de kommande 18 månaderna och investeringar startas endast när det finns tillräckligt med likviditet för det.

Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas senast ett år före förfallodagen. För att

begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastighetstillgångar som har god likviditet över konjunkturykeln.

Efter periodens slut har bolaget ingått avtal gällande en kreditfacilitet om 1 000 mkr.



Västerås, Hydran 2



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	1 009	840	357	298	1 126
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-300	-244	-80	-67	-342
Underhåll	-48	-53	-19	-14	-80
Fastighetsskatt	-16	-14	-6	-4	-20
Summa fastighetskostnader	-364	-311	-105	-85	-441
Driftnetto	645	529	252	213	685
Övriga förvaltningsintäkter	46	23	11	7	34
Administration	-222	-117	-72	-36	-217
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	470	435	192	184	503
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 383	-4 073	-265	-807	-4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	0	-24	0	-	-24
Rörelseresultat	-913	-3 661	-74	-623	-4 225
Resultat från joint ventures	95	-290	-	-152	-322
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	87	1	36	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-393	-396	-107	-126	-464
Tomträttsavgälder	-3	-2	-1	0	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-143	-66	-122	-4	-57
Resultat före skatt	-1 354	-4 328	-302	-869	-5 061
Aktuell skatt	-105	-52	-73	-45	-23
Uppskjuten skatt	79	423	38	164	700
PERIODENS RESULTAT	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
Periodens resultat hänförlig till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
PERIODENS RESULTAT	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
Resultat per aktie, kr	-11,78	n/a	-1,69	n/a	n/a

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

De finansiella rapporterna i denna delårsrapport för perioder innan koncernens bildande under juni 2024 utgörs av sammanslagna finansiella rapporter, därefter är det konsoliderade finansiella rapporter.

INTÄKTER

Hysesintäkter ökade till 1 009 mkr (840). Ökningen förklaras främst av att bolaget färdigställt 1 020 lägenheter från pågående byggnation samt utfallet från de årliga förhandlingarna för det befintliga beståndet. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkter med 6,0 procent. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94,7 procent. Av övriga intäkter om 46 mkr (23) avsåg 35 mkr arvode hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget åt SBB och 11 mkr avsåg utförda tjänster åt det joint venture som löstes upp under andra kvartalet.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -364 mkr (-311). Ökningen mot föregående år förklaras främst av ovan nämnda färdigställda lägenheter samt av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Driftnettot uppgick till 645 mkr (529) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,6 procent.

ADMINISTRATION

Periodens kostnader för administration uppgick till -222 mkr (-117) varav -75 mkr avsåg fastighetsadministration och -147 mkr avsåg centraladministration. Kostnader hänförligt till övriga intäkter uppgick till -42 mkr varav -31 mkr är hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget åt SBB. Vidare belastas centraladministrationen med kostnader om -37 mkr som är hänförligt till skapandet av Sveafastigheterkoncernen och uppbyggnaden av organisationen.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -1 383 mkr (-4 073) varav 0 mkr (-350) var realiserade värdeförändringar och -1 383 mkr (-3 773) var orealiserade värdeförändringar. Högre driftnetto, genom bland annat allmän hyresutveckling, har bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Högre avkastningskrav har bidragit negativt till den orealiserade värdeförändringen. För vidare information se Värdering sid 12.



Koncernens rapport över totalt resultat

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
Periodens totalresultat hänförlig till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 380	-3 957	-338	-750	-4 384

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE

Resultat från joint venture uppgick till 95 mkr (-290) för perioden, varav 112 mkr är hänförligt till upplösningen av joint venture SBB Kåpan Bostad AB som skedde under andra kvartalet.

RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Ränteintäkter uppgick för perioden till 3 mkr (87) och räntekostnaderna uppgick till -393 mkr (-396). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -256 (-218) och räntekostnader till ägare till -137 (-178).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -143 mkr (-66). Posten består till övervägande del av värdeförändring på derivat.

SKATT OCH PERIODENS RESULTAT

Skatt för perioden uppgick till -26 mkr (371), varav -105 mkr (-52) avsåg aktuell skatt och 79 mkr (423) avsåg uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter och underskottsavdrag. Den höga aktuella skatten för perioden beror på att den legala omstruktureringen av Sveafastigheter-koncernen har gett upphov till ineffektivitet i nyttjandet av koncernbidragsmöjligheterna inom koncernen. Periodens resultat uppgick till -1 380 mkr (-3 957).



Segmentsredovisning

Belopp i mkr	Jan-sep 2024			
	Förvaltning	Nyproduktion*	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 007	2	-	1 009
Fastighetskostnader	-363	-1	-	-364
Driftnetto	644	1	-	645
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	46	46
Administration	-	-	-222	-222
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	644	1	-176	470
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-477	-906	-	-1 383
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	0	0
Rörelseresultat	167	-905	-176	-913
Resultat från joint ventures	-	-	95	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-393	-393
Tomträttsavgälder	-	-	-3	-3
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-143	-143
Resultat före skatt	167	-905	-617	-1 354
Aktuell skatt	-	-	-105	-105
Uppskjuten skatt	-	-	79	79
PERIODENS RESULTAT	167	-905	-643	-1 380
Marknadsvärde fastigheter	24 461	3 190	-	27 651

* Avser fastigheter i pågående byggnation samt fastigheter i projektutveckling och byggrätter.

Belopp i mkr	Jan-sep 2023			
	Förvaltning	Nyproduktion*	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	832	8	-	840
Fastighetskostnader	-310	-1	-	-311
Driftnetto	522	7	-	529
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	23	23
Administration	-	-	-117	-117
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	522	7	-94	435
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4 124	51	-	-4 073
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-24	-24
Rörelseresultat	-3 602	58	-118	-3 661
Resultat från joint ventures	-	-	-290	-290
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	87	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-396	-396
Tomträttsavgälder	-	-	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-66	-66
Resultat före skatt	-3 602	58	-785	-4 328
Aktuell skatt	-	-	-52	-52
Uppskjuten skatt	-	-	423	423
PERIODENS RESULTAT	-3 602	58	-414	-3 957
Marknadsvärde fastigheter	24 460	621	-	25 081



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	76	77	77
Summa immateriella anläggningstillgångar	76	77	77
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 651	25 081	24 786
Nyttjanderätt tomträtt	253	54	51
Inventarier	2	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	27 906	25 136	24 838
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	-	1 739	1 795
Fordringar på joint ventures	-	2	2
Derivat	-	4	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	25	35
Andra långfristiga fordringar	25	24	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	25	1 794	1 857
Summa anläggningstillgångar	28 007	27 007	26 772
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	102	15	13
Hysesfordringar	8	19	38
Kortfristiga fordringar på ägare	-	3 357	4 029
Övriga fordringar	124	78	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	291	26
Likvida medel	342	5 645	316
Summa omsättningstillgångar	628	9 405	4 754
SUMMA TILLGÅNGAR	28 635	36 413	31 526

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1	-	0
Balanserade vinstmedel	16 050	17 243	17 589
Periodens totalresultat	-1 380	-3 957	-4 384
Summa eget kapital	14 671	13 286	13 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 964	6 630	5 741
Obligationer	1 666	-	-
Uppskjutna skatteskulder	939	1 285	1 031
Leasingskulder tomträtter	253	54	51
Långfristiga skulder till ägare	315	7 760	8 265
Derivat	120	-	-
Övriga långfristiga skulder	5	150	159
Summa långfristiga skulder	12 262	15 879	15 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 188	1 778	2 652
Derivat	7	-	-
Leverantörsskulder	27	40	54
Aktuella skatteskulder	104	59	31
Kortfristiga skulder till ägare	11	4 675	98
Övriga skulder	85	293	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279	403	183
Summa kortfristiga skulder	1 701	7 248	3 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 635	36 413	31 526



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

De finansiella rapporterna i denna delårsrapport för perioder innan koncernens bildande i juni 2024 utgörs av sammanslagna finansiella rapporter, därefter är det konsoliderade finansiella rapporter.

GOODWILL

Goodwill uppgår vid periodens slut till 76 mkr (77). Redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisad som uppskjuten skatt på fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 27 651 mkr (24 786). Värdeökningen beror i allt väsentligt på att fastigheter tillkommit i samband med upplösen av SBB Kåpan Bostad AB vilket ökade fastighetsvärdet med 3,6 mkr. För vidare information se Värdering sid 12 samt stycke Värdeförändringar fastigheter sid 15.

JOINT VENTURES

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 0 mkr (1 795) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 0 mkr (2). I juni upplöstes joint venture SBB Kåpan Bostad AB som samägdes med Kåpan Tjänstepension.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick till 342 mkr (316). Av likvida medel avser 123 mkr spärrade medel.

EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 671 mkr (13 205).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 939 mkr (1 031) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 12 144 mkr (12 727), varav 10 152 mkr (8 393) avsåg skulder till kreditinstitut, 1 666 mkr (0) avsåg obligationer och 326 mkr (4 334) avsåg skuld till ägare.



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	-	15 047	15 047
Periodens resultat	-	-3 957	-3 957
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-3 958	-3 958
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		-427	-427
Utgående eget kapital 2023-09-30	-	10 662	10 662
Ingående eget kapital 2023-10-01	-	10 662	10 662
Periodens resultat	-	-428	-428
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-427	-427
Etablering av moderbolag	0	-	0
Aktieägartillskott	-	10	10
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	2 959	2 959
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	13 205	13 205
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	13 205	13 205
Periodens resultat	-	-1 380	-1 380
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	0	-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	14 670	14 671

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2024 till 14 671 mkr (13 205). Soliditeten uppgick till 51 procent (42).

Per bokslutsdatum 2024-09-30 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 -13 443 mkr, som presenteras som en transaktion med ägaren. I samband med övergången erhöles aktieägartillskott om 16 288 mkr vilket ökar eget kapital. Aktieägartillskottet reglerades genom en konvertering av skulder till ägare. Nettot av dessa transaktioner uppgår till 2 845 mkr.



Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-1 354	-4 328	-302	-869	-5 061
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 381	4 073	265	807	4 704
Resultat från joint ventures och intresseföreta	17	291	-	152	322
Resultat från övriga tillgångar	-	-	-	-	0
Värdeförändringar finansiella instrument	143	65	122	4	57
Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster	10	6	-2	-5	23
Betald skatt	-31	-52	-6	-45	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	166	56	76	44	23
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	226	-22	-32	190	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28	-186	22	33	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	364	-152	66	267	-209

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-311	-937	-101	-298	-1 286
Försäljning av fastigheter	-	20	-	-	20
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-285	-988	-	0	-1 011
Kassaflöden från finansiella investeringar	18	48	19	0	49
Investeringar/avyttringar i joint ventures	-	0	-	-5	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-578	-1 857	-82	-303	-2 228
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	0	0
Transaktioner med aktieägare	58	5 524	-549	2 588	1 242
Förändring av långfristiga skulder	-	-125	-	-6	-593
Upptagna lån	1 915	-	-	-	-
Amortering av låneskulder	-1 614	-658	-8	-5	-809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	243	4 742	-557	2 577	-160
Periodens kassaflöde	26	2 732	-574	2 541	-2 597
Likvida medel vid periodens början	316	2 913	916	3 104	2 913
Likvida medel vid periodens slut	342	5 645	342	5 645	316



Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	9	-	1	-	-
Personalkostnader	-17	-	-5	-	-1
Övriga rörelsekostnader	-42	-	-12	-	-0
Rörelseresultat	-50	-	-16	-	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	-	-	-	-9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	651	-	651	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-418	-	-417	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-70	-	-70	-	-
Resultat före skatt	111	-	148	-	-10
Skatt	-23	-	-28	-	-
PERIODENS RESULTAT	88	-	120	-	-10

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALT RESULTAT

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	88	-	120	-	-10
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	88	-	120	-	-10

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner så som finans, transaktion och kommunikation. Verksamheten i bolaget startade under fjärde kvartalet 2023.

Moderbolaget hade vid periodens utgång 11 antal anställda. Personalkostnaderna uppgick till -17 mkr för perioden och -5 mkr för kvartalet. Övriga rörelsekostnader uppgick till -42 mkr för perioden och -12 mkr för kvartalet. Periodens övriga rörelsekostnader belastas med 11 mkr i kostnader kopplade till pågående arbete med skapandet av Sveafastigheterkoncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 506	-	2
Fordringar hos koncernföretag	8 046	-	10
Uppskjutna skattefordringar	16	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	26 568	-	13
Summa anläggningstillgångar	26 568	-	13
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	-	-
Övriga fordringar	7	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	-	-
Likvida medel	31	-	-
Summa omsättningstillgångar	83	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	26 651	-	13
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	-	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott	16 298	-	10
Balanserat resultat	-10	-	-
Årets resultat	88	-	-10
Summa fritt eget kapital	16 376	-	-0
Summa eget kapital	16 377	-	-0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 666	-	-
Derivat	70	-	-
Skulder till koncernbolag	8 096	-	12
Långfristiga skulder till ägare	315	-	-
Summa långfristiga skulder	10 147	-	12
Kortfristiga skulder			
Derivat	7	-	0
Leverantörsskulder	0	-	0
Aktuella skatteskulder	39	-	-
Kortfristiga skulder till ägare	11	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70	-	0
Summa kortfristiga skulder	127	-	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 651	-	13



Övrig information

ALLMÄN INFORMATION

Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter", "Koncernen", "Bolaget"), org nr 559449 - 4329, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget bildades den 29 augusti 2023 och registrerades vid Bolagsverket 21 september 2023. Koncernen etablerades den 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget har i samband med bildandet av koncernen övergått till "RFR 2 Redovisning för juridiska personer" (RFR 2). Övergången till RFR 2 medförde inga effekter. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

De finansiella rapporterna för jämförelseperioderna i denna delårsrapport utgörs av sammanslagna finansiella rapporter. För delårsperioden är de finansiella rapporterna upprättade på konsoliderad basis enligt IFRS 10 Koncernredovisning då den legala koncernen är etablerad per 30 juni 2024.

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 återfinns på sidorna 9-24 i prospektet som publicerades den 7 oktober 2024 i samband med bolagets notering på Nasdaq First North Premier Growth Market.



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 27 november 2024

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Peder Johnson
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

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



Definitioner

ANTAL FASTIGHETER, ST

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

ANTAL LÄGENHETER, ST

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD, %

Nettoskuld i relation till förvaltningsfastigheter.

BRUTTOAVKASTNING, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

BRUTTOAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Bedömt hyresvärde i relation till investering.

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 med avdrag för hyresförluster.

HYRESVÄRDE, KR

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

KAPITALBINDNING, ÅR

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter.

LOKALER, KVM

Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.



Definitioner

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR

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

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, KR

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

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, obligationer och 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 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 varit 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

BELÄNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Nettoskuld	11 802	11 841	12 411
Förvaltningsfastigheter	27 651	25 081	24 786
Belåningsgrad, %	43	47	50

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	1 009	840	357	298	1 126
Fastighetskostnader	-364	-311	-105	-85	-441
Driftnetto	645	529	252	213	685

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	645	529	252	213	685
Fastighetsadministration	-75	-45	-25	-13	-64
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	570	484	227	200	622

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	-1 354	-4 328	-302	-869	-5 061
Värdeförändring finansiella instrument	143	66	122	4	57
Värdeförändringar och skatt joint venture	-49	288	0	155	323
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 383	4 073	265	807	4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	0	24	0	-	24
Förvaltningsresultat	123	123	85	97	47

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital	14 671	13 286	13 205
Återläggning av derivat	127	-4	-1
Återläggning av uppskjuten skatt	939	1 285	1 031
Långsiktigt substansvärde, mkr	15 737	14 567	14 235
Antal stamaktier	200 000 000	25 000	25 000
Substansvärde per aktie, kr	78,68	n/a	n/a

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 144	17 486	12 727
Likvida medel	342	5 645	316
Nettoskuld	11 802	11 841	12 411

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat, mkr	-1 380	n/a	-338	n/a	n/a
Genomsnittligt antal aktier	117 179 487	n/a	200 000 000	n/a	n/a
Resultat per aktie, kr	-11,78	n/a	-1,69	n/a	n/a

RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	87	1	36	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-393	-396	-107	-126	-464
Räntenetto	-390	-309	-106	-90	-455



Härledning av nyckeltal

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Förvaltningsresultat	47	n/a	47
Poster av engångskaraktär (återläggning)	37	n/a	-
Räntenetto (återläggning)	536	n/a	455
Summa	620	n/a	502
Räntenetto	-536	n/a	-455
Ränta på efterställda lån till ägare	234	n/a	247
Leasingkostnader	3	n/a	2
Summa	-299	n/a	-207
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	n/a	2,4

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 144	n/a	12 727
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	538	n/a	503
Skuldkvot, ggr	23	n/a	25

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 144	n/a	12 727
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	803	n/a	600
Skuldkvot, ggr	15	n/a	21

SOLIDITET

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital	14 671	13 286	13 205
Balansomslutning	28 635	36 413	31 526
Soliditet, %	51	36	42

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Hyresvärde	1 513	1 208	1 260
Kontrakterade årshyror	1 432	1 148	1 189
Uthyrningsgrad, %	94,7	95,0	94,3

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	645	529	252	213	685
Hysesintäkter	1 009	840	357	298	1 126
Överskottsgrad, %	64	63	71	71	61

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	570	484	227	200	622
Hysesintäkter	1 009	840	357	298	1 126
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	56	58	64	67	55



Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2024	2025-02-19
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-13
Delårsrapport Q2 2025	2025-08-20
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-07

KONTAKTUPPGIFTER

Kristel Eismann
Finans- och IR chef
ir@sveafastigheter.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter Ab (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 november 2024 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark och CFO Martina Lous-Christensen presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 27 november 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.financialhearings.com/teleconference/?id=5009648>

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

Webbsändning: <https://ir.financialhearings.com/sveafastigheter-q3-report-2024>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se
0200-22 72 00