



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 MARS 2026

Perioden i korthet

Kvartalet januari–mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 6,0 procent och uppgick till 398 mkr (376). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent.
- Driftnetto ökade med 5,3 procent och uppgick till 202 mkr (192). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3,9 procent.
- Förvaltningsresultat uppgick till 62 mkr (60), motsvarande 0,31 (0,30) kronor per aktie.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 148 mkr (-72).
- Periodens resultat uppgick till 277 mkr (39), motsvarande 1,39 (0,19) kronor per aktie.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Ett Euro Medium Term Note-program om 2 000 mEUR etablerades och under det har seniora, icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR emitterats med fast kupong om 4,375 procent och en löptid om 5 år.
- Bolaget har nyttjat sin rätt att förtidsinlösa utestående 111 mEUR seniora, icke-säkerställda obligationer med en fast kupong om 4,75 procent.
- 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.
- Sveafastigheter vann, för andra året i rad, Kundkristallen för högsta lyft i service.
- Under perioden skedde från- och tillträde i bytesaffären med KlaraBo till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,1 mdkr. Affären omfattade 1 231 lägenheter där Sveafastigheter förvärvade 656 lägenheter till ett överenskommet värde om 1 031 mkr och avyttrade 575 lägenheter till ett överenskommet värde om 1 103 mkr.
- Styrelsen för Sveafastigheter har beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman 2025 om återköp av egna aktier. Totalt har 2 650 230 aktier återköpts under kvartalet till ett belopp om 96 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Efter kvartalets utgång har avtal tecknats om att avyttra nyproduktionsprojektet Solhusen i Nacka. Projektet omfattar 147 hyresrätter och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 438 mkr. Total investering i projektet bedöms uppgå till 354 mkr, motsvarande en projektmarginal på 24 procent. Projektet beräknas färdigställas och frånträdas under det andra kvartalet 2026.

NYCKELTAL

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 mar 2026
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	398	376	1 536	1 559
Driftnetto, mkr**	202	192	926	936
Förvaltningsresultat, mkr	62	60	376	379
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	148	-72	-243	-23
Periodens resultat, mkr	277	39	84	323
Belåningsgrad, %	43	42	42	43
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr***	2,0	n.a	2,0	2,0
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsgrad, %	95,5	94,9	95,3	95,5
Överskottsgrad, %**	50,7	51,1	60,3	60,0
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	29 390	28 223	29 007	29 390
Antal lägenheter i förvaltning, st	15 025	14 794	14 929	15 025
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	787	908	787	787
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 694	6 658	6 425	6 694
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,30	1,88	1,89
Resultat per aktie, kr*	1,39	0,19	0,42	1,62
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	81,40	79,77	80,41	81,40

* Före och efter utspädning.

** På grund av ändrad uppställning av resultaträkningen och omklassificering av fastighetsadministration motsvarar nyckeltalen tidigare nyckeltal inkl fastighetsadministration. Se vidare information på sid 22.

*** Justerat nyckeltal som anpassats till krav enligt EMTN-programmet. Se vidare information på sid 21. Se samtliga definitioner och härledning av nyckeltal på sid 23-25.

4,9 %

Ökning hyresintäkter
i jämförbart bestånd

202 mkr

Driftnetto

29,4 mdkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

1,89 kr

Förvaltningsresultat per aktie,
rullande 12 månader

787

Lägenheter i pågående byggnation

43 %

Belåningsgrad

Realiserade projektvinster och stärkt finansiell flexibilitet

Sveafastigheter fortsatte under kvartalet att utveckla bolaget i linje med den långsiktiga strategin, med fokus på värdeskapande investeringar, aktiv kapitalallokering och stärkt finansiell flexibilitet. Under kvartalet initierade vi aktieåterköp och stärkte vår finansiella ställning, och efter kvartalets utgång har projektvinster realiserats – samtliga viktiga steg i arbetet med att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Hyresintäkterna utvecklades starkt under kvartalet, med en ökning om 4,9 procent i jämförbart bestånd, vilket speglar den underliggande styrkan i portföljen. Kvartalet präglades av ett kallt och snörikt vinterväder, vilket medförde tillfälligt högre fastighetskostnader. Trots detta är överskottsgraden på rullande tolv månaders basis 3,2 procentenheter högre än föregående år. Kostnader för centraladministration minskade under kvartalet, drivet av vårt fortsatta fokus på effektivisering och optimering av organisationen.

Från och med detta kvartal har vi justerat vår redovisning genom att inkludera fastighetsadministration i fastighetskostnaderna och därmed i driftnettot. Förändringen ger en mer rättvisande bild av resultatet från förvaltningen.

Stärkt uthyrningsgrad

Sedan Sveafastigheter bildades har utvecklingen av uthyrningsgraden varit tydligt positiv, och vi ser fortsatt potential att stärka den. Under kvartalet ökade uthyrningsgraden med 0,2 procentenheter jämfört med föregående kvartal till följd av ett aktivt uthyrningsarbete och en stabil marknad.

Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholmsregionen är fortsatt stark. Det återspeglas i uthyrningen av våra projekt i Nacka och Kista, som färdigställs successivt denna vår och sommar. Den starka efterfrågan i dessa lägen bekräftar kvaliteten i vår utvecklingsportfölj.

Realiserade projektvinster

Sveafastigheter har en stark utvecklingsportfölj, där 88 procent av projekten är belägna i Stockholms län i attraktiva mikrolägen. Efterfrågan är särskilt hög i områden med goda kommunikationer, och cirka 90 procent av portföljen har en restid på under 40 minuter till centrala Stockholm, vilket stödjer både uthyrning, värdeutveckling och möjligheten att realisera projektvinster.

Genom vår nyproduktion utvecklar vi högkvalitativa flerbostadshus med en stark hållbarhetsprofil, vilket bidrar till en successivt stärkt intjäningsförmåga i takt med att projekten färdigställs. Samtidigt uppstår projektvinster genom att den totala investeringen understiger värdet på de färdigställda fastigheterna. Nyproducerade fastigheter i Stockholmsregionen är efterfrågade på transaktionsmarknaden, där vi för närvarande ser en hög aktivitet. Detta skapar möjligheter till selektiva avyttringar och en aktiv kapitalallokering, där kapitalet styrs mot de investeringar som ger högst avkastning och långsiktigt aktieägarvärde.

Efter kvartalets utgång avtalades om en försäljning av projekt Solhusen i Nacka, som färdigställs under det andra kvartalet. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 438 mkr, jämfört med en bedömd total investering om 354 mkr. Försäljningen innebär därmed en projektvinst om 84 mkr, motsvarande en projektmarginal om 24 procent. Transaktionen är ett tydligt exempel på värdeskapandet i vår utvecklingsportfölj.

Stärkt finansiell ställning

Under kvartalet har vi stärkt bolagets finansiella flexibilitet och långsiktiga tillgång till kapitalmarknaden genom att etablera ett EMTN-program med en ram om 2 000 mEUR. Vi emitterade därefter icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR, samtidigt som utestående obligationer om 111 mEUR samt säkerställd skuld om 2 007 mkr förtidslöstes. Den tidsmässiga skillnaden mellan emission och återbetalning, tillsammans med engångskostnader relaterade till förtidslösen, bidrog till tillfälligt högre finansiella kostnader under kvartalet.

Till följd av refinansieringen har kapitalbindningen ökat till 2,7 år och räntebindningen till 2,8 år, samtidigt som den genomsnittliga räntan endast ökat marginellt till 3,30 procent. Sammantaget stärker detta vår finansiella motståndskraft och förbättrar förutsättningarna för fortsatt tillväxt.



Mot bakgrund av den nuvarande substansrabatten inledde vi under kvartalet aktieåterköp. Hittills har totalt 2,7 miljoner aktier återköpts, motsvarande 1,3 procent av utestående aktier.

Hyresgäster och aktieägarvärde i fokus

I april genomförde vi Den stora Sveadagen, där medarbetare från hela bolaget arbetade praktiskt ute i våra bostadsområden med fokus på hyresgästernas behov och synpunkter.

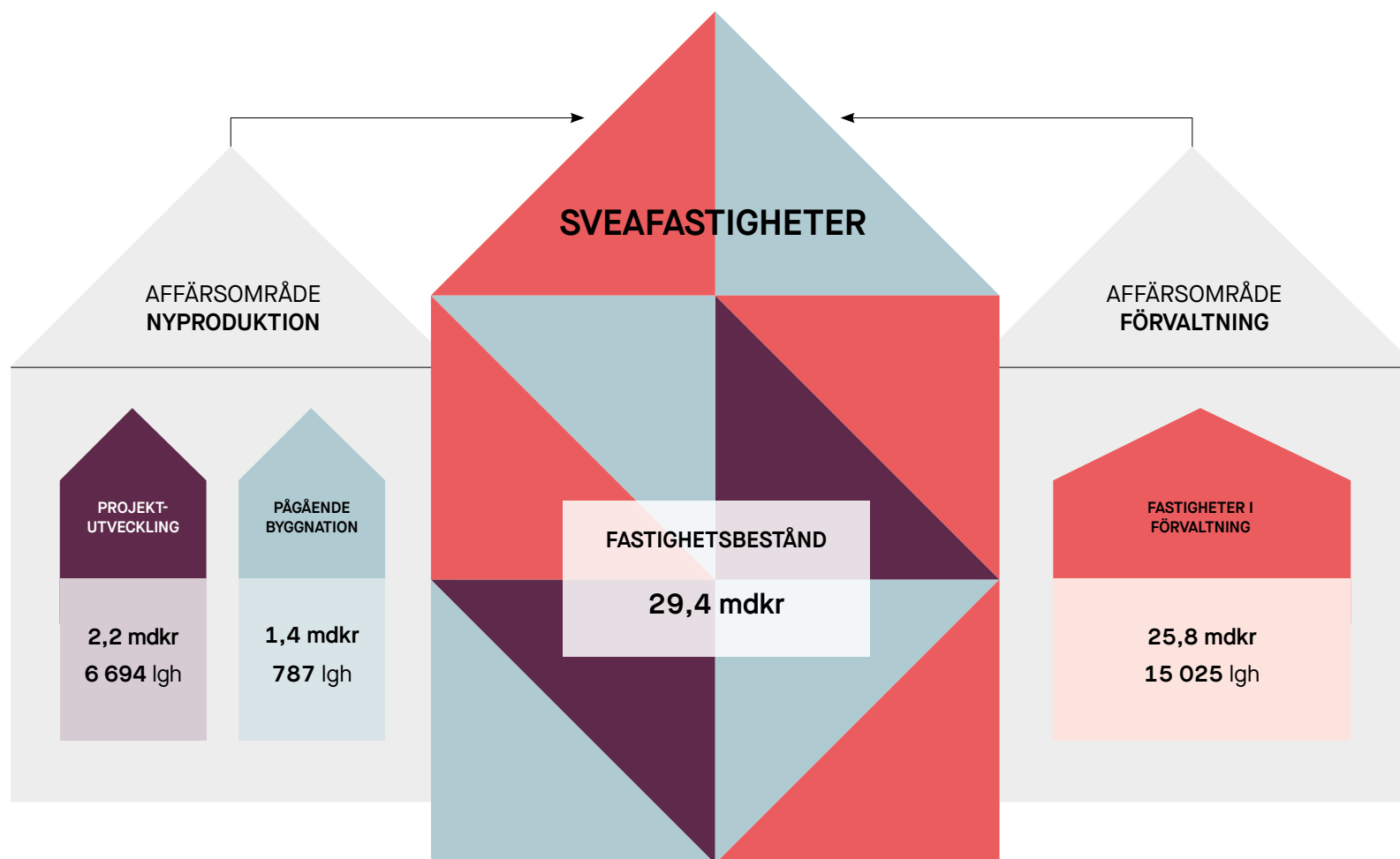
Det är ett konkret exempel på vad som präglar Sveafastigheter – ett arbetssätt där vi håller våra hyresgäster nära och arbetar tillsammans över roller och funktioner. Tillsammans med ett tydligt fokus på resultat och värdeskapande utgör det grunden för hur vi utvecklar bolaget.

Med en stark fastighetsportfölj, förbättrad finansiell flexibilitet och fortsatt fokus på operationell effektivitet står vi väl positionerade att stärka lönsamheten och skapa långsiktigt aktieägarvärde – alltid med våra hyresgästernas trivsel i centrum.

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.



Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger och förvaltar hyresrätter i tillväxtregioner med fokus på långsiktighet, boendekvalitet och stabila kassaflöden.

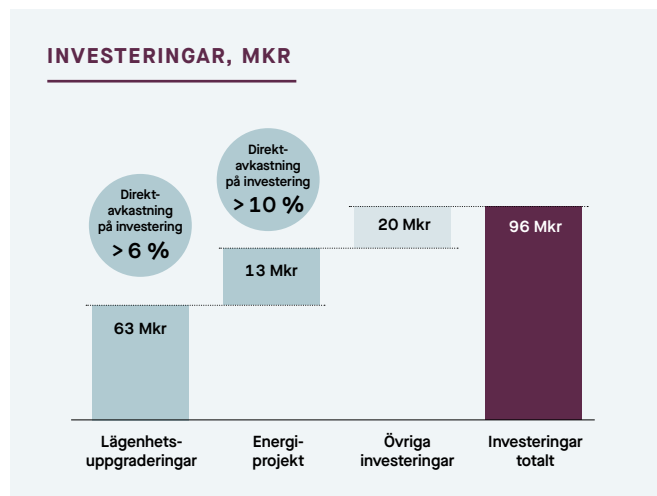
Sveafastigheter förvaltar 15 025 hyreslägenheter från Kävlinge i söder till Boden i norr. Beståndet omfattar både egenutvecklade och förvärvade fastigheter, med 93 procent belägna i Sveriges tre storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder. Dessa områden utgör prioriterade marknader för Sveafastigheter.

Under kvartalet tillträdde bytesaffären med Klarabo. Överenskommet fastighetsvärde uppgick sammanlagt till 2,1 mdkr, varav Sveafastigheter förvärvade 1 031 mdkr och avyttrade 1 103 mdkr i fastighetsvärde. Affären omfattar 1 231 lägenheter, där Sveafastigheter förvärvade 656 och avyttrade 575 lägenheter. Genom affären stärkte Sveafastigheter sin närvaro i sex kommuner och lämnade samtidigt fem kommuner. Transaktionen bidrar till ökad operationell effektivitet och ett mer fokuserat fastighetsbestånd.

Hyresförhandlingen för 2026 är klar och landade på genomsnittlig hyreshöjning om 3,4 procent.

Investeringar

Lönsamma investeringar i förvaltningsbeståndet stärker Sveafastigheters kassaflöden och fastigheternas långsiktiga värde.



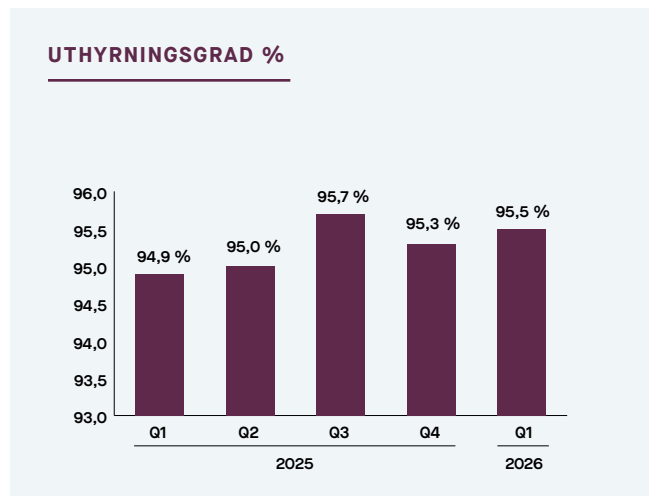
Genom lägenhetsuppggraderingar skapas kvalitativa och attraktiva boenden med hög lönsamhet under konceptet Hemlyft. Under perioden har 63 mkr investerats i Hemlyft, med en genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande 6 procent. Under kvartalet har 138 lägenhetsuppggraderingar färdigställts.

Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i beståndet. Under perioden har investeringar om 13 mkr genomförts i energiprojekt, med genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande 10 procent.

Utöver Hemlyft och energiprojekt har under perioden 20 mkr investerats i driftnettoförbättrande projekt, främst hyresgästtillval.

Uthyrningsgrad

Sveafastigheter arbetar aktivt för att stärka uthyrningsgraden. Vid kvartalets utgång uppgick den till 95,5 procent, jämfört med 95,3 procent vid utgången av föregående kvartal. Justerat för vakanser hänförliga till Hemlyft uppgick uthyrningsgraden till 95,8 procent, vilket är oförändrat mot föregående kvartal.

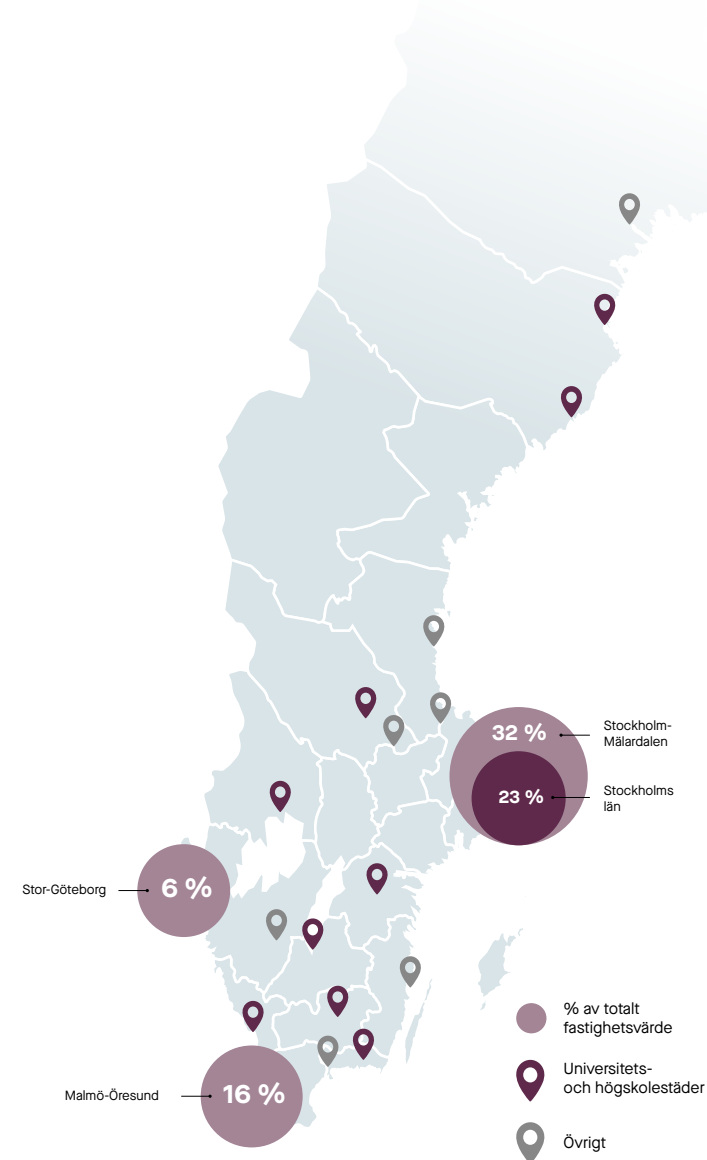


93 % **15 025** **25,8 mdkr**

i prioriterade
marknader

Lägenheter
i förvaltning

Verkligt värde



FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	Fastighetsbeståndet					Intjäningsförmåga								
	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighetskostnader		Driftnetto	Överskottsgrad	Genomsnittligt viktat avkastningskrav
		Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	%	%
Stockholm-Mälardalen	3 571	209 892	25 961	8 326	35 303	487	2 064	96,9	472	150	637	321	68	4,32
Universitets- och högskolestäder	6 535	407 875	19 187	10 101	23 653	676	1 583	95,9	648	260	608	388	60	4,55
Malmö-Öresund	2 521	169 470	10 670	4 144	23 006	279	1 549	97,5	272	101	563	171	63	4,49
Stor-Göteborg	882	58 503	2 162	1 483	24 449	94	1 556	97,7	92	37	605	56	60	4,37
Övrigt	1 516	100 058	8 158	1 707	15 773	159	1 465	84,5	134	64	595	70	52	5,77
Totalt	15 025	945 798	66 137	25 762	25 458	1 695	1 675	95,5	1 618	613	605	1 006	62	4,54

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Antal lgh	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter*	
		mkr	kr/kvm	Fördelning, %	Antal	Andel, %
<2010	11 026	17 167	21 394	67	1 932	18
>=2010	3 999	8 595	41 021	33	-	-
Totalt	15 025	25 762	25 458	100	1 932	13

* Sedan 2020.

10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Verkligt värde, mkr	Andel av portföljen, %
Stockholm län	6 033	23
Linköping	2 702	10
Skellefteå	2 156	8
Västerås	1 672	6
Helsingborg	1 517	6
Höganäs	1 355	5
Umeå	1 184	5
Falun	953	4
Borås	945	4
Borlänge	805	3
Totalt	19 323	75

Information om pågående byggnation och projektutveckling på sidan 7-9 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.

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 stadsutveckling 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 har inflyttning skett i första etapperna i projekt Solhusen i Nacka och Enhörningen i Kista, Stockholm. Uthyrningsarbetet pågår i efterföljande etapper i båda projekten där inflytt planeras kommande kvartal.

Under senaste tolv månader har byggnation av 403 lägenheter färdigställts. Förväntat antal färdigställda lägenheter de kommande tolv månaderna uppgår till 363.

Sveafastigheter har flera projekt i Stockholmregionen där byggstart planeras under kommande året. Under de kommande tolv månaderna förväntas byggstart av ca 600 lägenheter. Under senaste tolv månader har byggnation av 218 lägenheter startats.

100 %

i Stockholm-Mälardalen

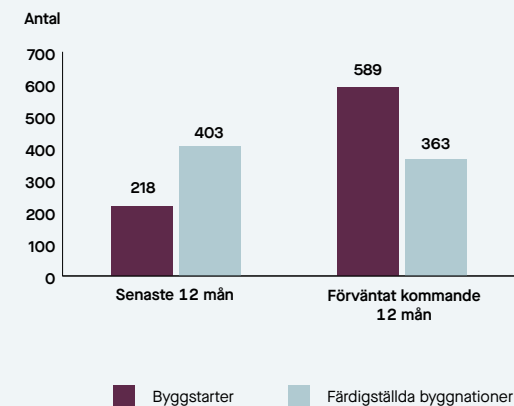
787

Lägenheter under byggnation

1,4 mdkr

Verkligt värde

BYGGSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA BYGGNATIONER, ANTAL LÄGENHETER



ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

Belopp i mkr	2026			2027			2028		Totalt
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
Bedömd återstående investering	165	150	146	125	90	36	29	-	741
Bedömt kommande driftnetto**	19	32	-	-	34	-	-	18	103

PÅGÅENDE BYGGNATION

Projekt	Kommun	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Driftnetto**	Investering, mkr		Verkligt värde	Direktavkastning på investering		Färdigställt
			Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr	%		
Solhusen	Nacka	147	7 729	182	434	54 807	25	3 219	19	354	334	393	5,4	apr-26	
Enhörningen	Stockholm	216	11 404	483	730	61 432	37	3 153	32	646	559	611	4,9	jul-26	
Notarien	Eskilstuna	206	11 599	-	445	38 348	27	2 324	22	621	421	233	3,6	apr-27	
Gamla Landsvägen	Nacka	87	4 200	125	268	62 079	15	3 360	11	222	64	105	5,1	jun-27	
Oxbacken	Västerås	131	7 334	414	389	50 271	22	2 780	18	345	68	102	5,3	mar-28	
Totalt		787	42 266	1 204	2 267	52 142	126	2 898	103	2 187	1 446	1 443	4,7		

* Enligt aktuell extern värdering

** Inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld och en antagen vakans om två procent.

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 6 694 lägenheter varav 5 416 hyresrätter och 1 278 bostadsrätter. Utvecklingsportföljen utgör en strategisk komponent i bolagets värdeskapande och framtida intjäningsförmåga.

93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 88 procent i Stockholms län och 46 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig direktavkastning på investering om 5,3 procent och en projektmarginal om cirka 20 procent. I förvaltningskedet bedöms fastigheterna leverera en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 85 procent.

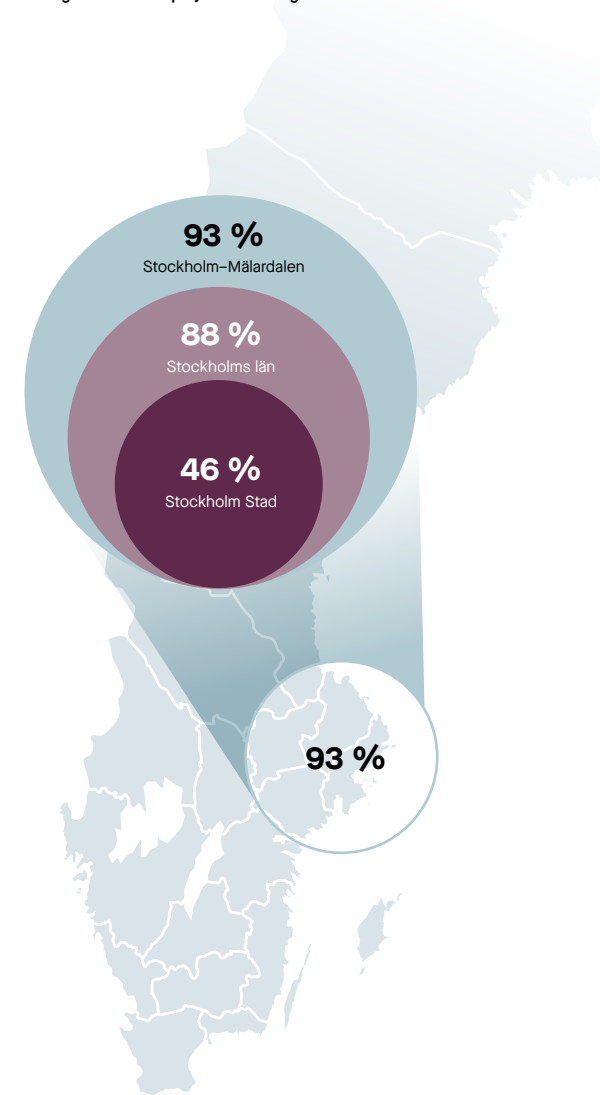
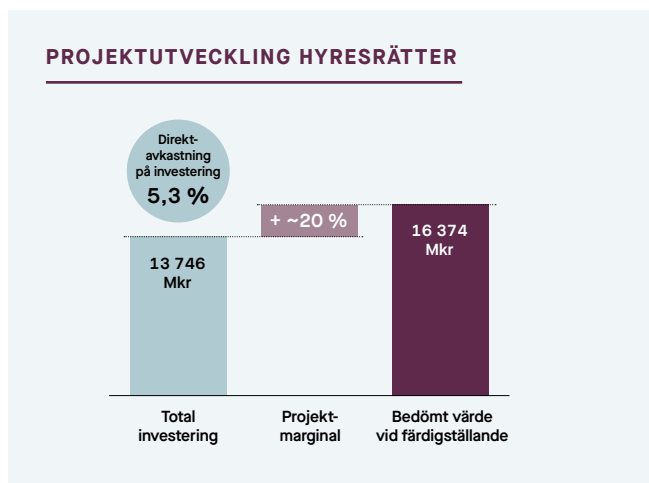
Under kvartalet tilldelades bolaget byggrätter för två projekt i Nacka med cirka 155 lägenheter vid Orminge centrum och 105 lägenheter vid Älta centrumkvarter.

Sveafastigheter utsågs under kvartalet till ankarbyggherre och fick markanvisning om minst 10 000 kvm BTA i Silokvarteren i centrala Västerås.

Byggrätter

Inom fastigheter i förvaltning finns potential 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 348 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 115 000 kvm BTA har lagavunna detaljplaner. Av de 348 000 kvm BTA avser 21 000 kvm BTA byggrätter med ett verkligt värde om 18 mkr. När det beslutas att en byggrätt aktivt ska förberedas för en kommande byggnation klassificeras den om till projektutveckling.



* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

Hyresrätter	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	%
Stockholm-Mälardalen	4 655	336 648	238 494	17 684	14 917	58 231	783	3 057	652	12 204	2 130	6 326	5,3
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	37 884	-	1 456	38 442	97	2 568	80	1 543	3	55	5,2
Totalt hyresrätter	5 416	387 340	276 378	17 684	16 374	55 681	881	2 994	733	13 746	2 132	5 505	5,3
Bostadsrätter													
Stockholm-Mälardalen	1 278	96 323	69 344	2 216	5 589	78 099	-	-	-	-	35	-	-
Totalt projektutveckling	6 694	483 663	345 722	19 900	21 963	60 069	881	2 994	733	13 746	2 167	5 505	5,3

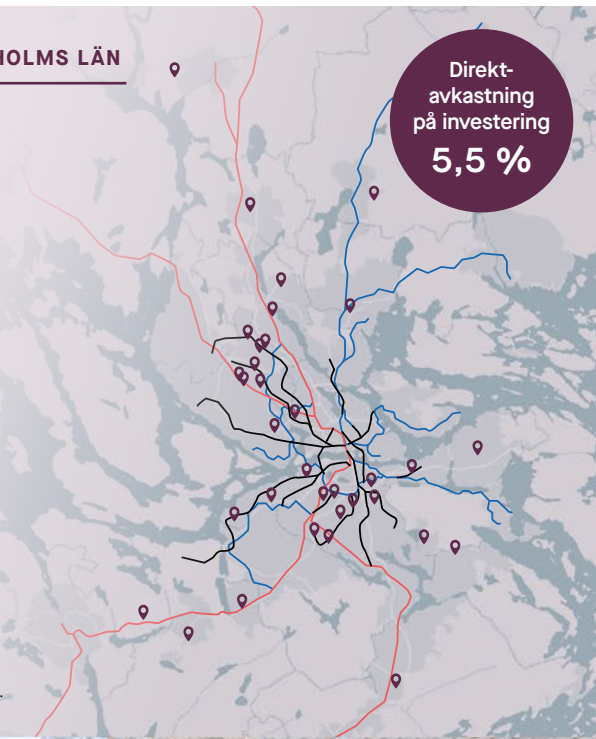
* Enligt aktuell extern värdering.

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

PROJEKTUTVECKLING I STOCKHOLMS LÄN

- Pendeltåg
- Spårvagn
- Tunnelbana

Restid till city med spårbunden trafik	Andel av portföljen, %*
< 30 min	71
30-40 min	19
41-50 min	10



* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

Skellefteå, Bägaren 7



Värdering

Varje kvartal värderas hela fastighetsbeståndet externt av Savills och Newsec. Verkligt värde vid kvartalets utgång uppgick till 29 390 mkr fördelat på fastigheter i förvaltning om 25 762 mkr, fastigheter under byggnation om 1 443 mkr och fastigheter under projektutveckling och byggrätter om 2 185 mkr.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick vid kvartalets utgång till 4,54 procent, jämfört med 4,52 procent vid utgången av föregående kvartal.

I värdet för fastigheterna i förvaltning ingår 202 mkr för byggrätter som har värderats genom orsprismetoden, det vill säga utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Fastigheter under byggnation samt projektutveckling värderas på motsvarande sätt, med tillägg för att avdrag görs för återstående investering och risk kopplad till detaljplanens status samt tid till byggstart.

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För en mer utförlig beskrivning av värderingsmetodiken se not 14 Förvaltningsfastigheter i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Fastigheter i förvaltning	Fastigheter under byggnation	Projektutveckling och byggrätter	Totalt
Ingående värde	25 702	1 294	2 010	29 007
Förvärv*	976	-	50	1 026
Investeringar	96	174	12	282
Orealiserade värdeförändringar	88	-25	113	176
Försäljning*	-1 101	-	-	-1 101
Utgående värde bokslut	25 762	1 443	2 185	29 390

* Bytesaffären med KlaraBo bruttoredo visas som förvärv och försäljning.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer i enlighet med RICS. I tabellen bredvid 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%	1 701/-1 710
Fastighetskostnader	+/-5%	-538/538
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-74/76
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-492/499
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 304/1 467
Hyresvärde +/- 5% och Fastighetskostnader +/- 5%		1 163/-1 172

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de kommande tolv månaderna med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 31 mars 2026. 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 4 procent av bostadskomplement såsom parkering och förråd och till 6 procent av kommersiella lokaler.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *
Hyresvärde	1 695	63
Vakans	-77	-1
Hyresintäkter	1 618	62
Fastighetskostnader	-613	-8
Driftnetto	1 006	54
Övriga förvaltningsintäkter	53	
Centraladministration	-167	
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	892	
Räntenetto	-415	
Tomträttsavgälder	-9	
Förvaltningsresultat	467	
Genomsnittligt antal aktier	199 495 735	
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,34	

* 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 hyrestillägg och övriga fastighetsrelaterade intäkter, baserat på gällande hyresavtal per bokslutsdagen, med tillägg för förhandlade årshyror avseende vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler. Hyresrabatter om 10 mkr har inte beaktats.
- 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, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolv månadersperiod. Fastighetskostnader 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.
- Räntenetto beräknas på nettoskulden per bokslutsdagen med avdrag för förväntade uppläggningsavgifter multiplicerat med snitträntan vid periodens utgång. Aktiverade räntor har inte beaktats.
- Tomträttsavgälder har beräknats utifrån kostnaden under kvartalet uppräknat till helårseffekten.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Enbart projekt som bedöms vara färdigställda inom kommande 12 månader är inkluderade.

Finansiering

Räntebärande skulder

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Sveafastigheter innehar investment grade betyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings vilket bekräftar bolagets finansiella stabilitet.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 12 878 mkr (12 721), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 7 118 mkr (9 030) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 5 759 mkr (3 690).

Under kvartalet etablerades ett Euro Medium Term Note-program om 2 000 mEUR, inom vars ram seniora, icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR emitterades i syfte att stärka bolagets finansiella flexibilitet och förlänga skuldens löptid.

Bolaget har under kvartalet nyttjat sin rätt att förtidsinlösa utestående seniora, icke-säkerställda obligationer om 111 mEUR samt återbetalat skulder till kreditinstitut om 2 007 mkr. I samband med återbetalningen tecknades ett nytt säkerställt lån om 1 213 mkr med förfall 2029. Lånet var outnyttjat vid kvartalets slut.

Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 43 procent (42) och kapitalbindningen till i genomsnitt 2,7 år (2,0). Ökningen av kapitalbindning förklaras av återbetalning av kortfristiga skulder och refinansiering av skuld med längre löptid. Sveafastigheter fortsätter att fokusera på att ytterligare förlänga kapitalbindningen.

Av den totala räntebärande skulden klassificeras 20,8 procent som grön, enligt låneavtal eller Sveafastigheters gröna ramverk för obligationer, att jämföra med 26,5 procent vid utgången av föregående kvartal. Minskningen i andelen grön finansiering beror på emittringen av EUR-obligationer under kvartalet, vilka inte klassificeras som gröna.

Ränterisk och räntesäkring

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

Vid periodens slut uppgick räntebindningen till i genomsnitt 2,8 år jämfört med 1,9 år vid utgången av föregående kvartal. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,30 procent att jämföra med 3,28 föregående kvartal. Sveafastigheter har säkrat 96 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

Likviditet och kreditfaciliteter

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

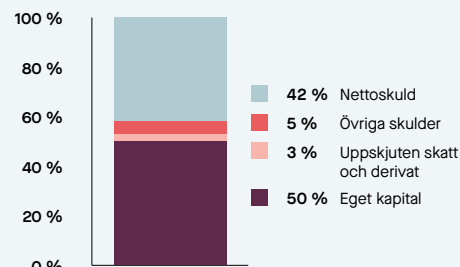
Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas minst ett år före förfalldagen. För att begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastighetstillgångar som har god likviditet över en konjunkturcykel.

Vid utgången av kvartalet uppgick Sveafastigheters bekräftade kreditfaciliteter, inklusive likviditetsreserv till 3 322 mkr varav 279 mkr avser likvida medel, 1 830 mkr outnyttjade kreditfaciliteter och 1 213 mkr outnyttjat säkerställt lån.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	Finans-policy	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		12 878	12 131	12 721
Räntesäkrad andel, %		96	94	85
Belåningsgrad, %	< 50	43	42	42
Skuldkvot, ggr	< 1,5	16	19	16
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr		14	14	14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	> 1,5	2,0	n.a	2,0
Genomsnittlig ränta, %		3,30	3,33	3,28
Kapitalbindning, år		2,7	2,1	2,0
Räntebindning, år		2,8	2,7	1,9

KAPITALSTRUKTUR



RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING*

Förfalloår	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Nominellt belopp, mkr	varav derivat, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Säkerställt belopp, mkr	Ikke-säkerställt belopp, mkr
2026	555	-	2,9	4	397	3	397	-
2027	4 741	761	1,7	37	5 998	46	5 998	-
2028	820	820	4,0	6	1 639	13	739	900
2029	3 517	3 517	4,2	27	-	-	-	-
2030	-	-	-	-	800	6	-	800
2031	3 283	-	4,5	25	4 083	32	-	4 083
>2032	-	-	-	-	-	-	-	-
	12 916	5 098	3,30	100	12 916	100	7 133	5 783

* Kreditmarginaler för rörliga lån allokeras utifrån säkringsinstrumentens löptid.

Hållbarhet

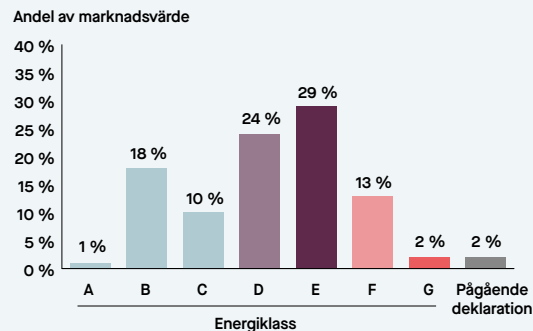
Miljö (E)

Sveafastigheters arbete med SBTi-validering av bolagets klimatmål gick under kvartalet in i nästa fas. Den formella ansökan skickades in till Science Based Targets initiative (SBTi) för granskning och godkännande. Mot bakgrund av hög belastning hos SBTi bedöms valideringen inledas under sommaren. Målen fastställs därefter under andra hälften av 2026.

Under kvartalet fortsatte Sveafastigheter att genomföra investeringar för att minska klimatpåverkan i fastighetsportföljen. Investeringarna syftar även till att förbättra fastigheternas energiklass i linje med antagna energimål, där fastigheter i lägre energiklasser successivt ska uppgraderas. Flera fastigheter kopplades upp för digital och AI-baserad styrning och uppföljning av värme, ventilation och belysning, vilket skapar förutsättningar för lägre energiförbrukning och jämnare drift. Parallellt genomfördes mer traditionella energieffektiviserande åtgärder, såsom fönsterbyten, installation av LED-belysning samt modernisering av ventilationssystem och tvättstugor. Dessa åtgärder bidrar till minskad klimatpåverkan och stärker fastigheternas långsiktiga ekonomi.

Under kvartalet tilldelades Sveafastigheter byggrätter i Orminge centrum och Älta centrumkvarter. I dessa projekt integreras Sveafastigheters hållbarhetsmål från ett tidigt skede, med bland annat fokus på låga klimatutsläpp per kvadratmeter. Inom förvaltningen tillämpas cirkulära principer genom återbruk av köksstommar och vitvaror vid renovering samt effektivare och mer klimatsmart avfallshantering.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS



Under kvartalet påbörjades implementeringen av Sveafastigheters nya mål för biologisk mångfald, med fokus på att successivt integrera biologisk mångfald i utemiljöer och förvaltningsarbete.

Socialt (S)

Det sociala hållbarhetsarbetet fokuserade under kvartalet på trygghet, förebyggande insatser och samverkan. Trygghetsvandringar och säkerhetsbesiktningar genomfördes i flera bostadsområden och resulterade i konkreta åtgärder, såsom förbättrad belysning, anpassning av utemiljöer och installation av nya passagesystem. Förvaltningsorganisationen utbildades samtidigt i trygghetsfrämjande arbete.

Under kvartalet genomförde Sveafastigheter en utbildning för förvaltningsorganisationen i diskrimineringslagstiftningen. Utbildningen är ett led i Sveafastigheters löpande arbete med lagefterlevnad och en inkluderande bostadsmarknad.

Sveafastigheter stärkte även samarbetet med kommuner och ideella aktörer inom det vråkningsförebyggande arbetet, som en del av bolagets långsiktiga ambition att bidra till stabila och trygga boendeförhållanden. Ett exempel är ett nära samarbete med Vråkningsförebyggande enheten i Borås stad.

Styrning (G)

Under kvartalet fortsatte Sveafastigheter att stärka den interna styrningen och den operativa kontrollen i verksamheten och hållbarhetsarbetet. En digitaliserad och enhetlig onboardingprocess infördes för att säkerställa efterlevnad av policys, tydlig atteststruktur samt korrekt behörighetsstyrning. Samtliga nya medarbetare inom bolaget signerar uppförandekoden i samband med anställning. Genom digital onboarding säkerställs genomgång av uppförandekod och centrala styrdokument.

Vidare implementerades individuella mål kopplade till bolagets affärsmål, vilket stärker prestationsstyrning, ansvarstagande och långsiktigt värdeskapande. Sammanslaget bidrar kvartalets insatser till en robust styrningsmodell som stödjer Sveafastigheters hållbarhetsmål och investeringsstrategi.

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)	Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 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 överstiga branschgenomsnittet.
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.
	Hem för fler (ESRS S3)	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.
	Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.
Styrning (G)	Affärsetik (ESRS G1)	Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.
	Korruption och mutor (ESRS G1)	Ingen form av korruption ska förekomma.

Aktien och ägarna

Aktiekapital

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 mars 2026 var 35,16 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 16 065 mkr (16 082) vilket motsvarar 81,40 kr per aktie (80,41).

Aktieinformation

Kortnamn (ticker): SVEAF

ISIN-kod: SE0022243812

LEI-kod: 636700W1VM8602G2AA36

Marknadsplats: Nasdaq Stockholm Midcap

Återköp av egna aktier

Med stöd av årsstämans bemyndigande har Sveafastigheter under kvartalet återköpt egna stamaktier på Nasdaq Stockholm. Under kvartalet återköptes 2 650 230 aktier för totalt 96 mkr vilket ger ett genomsnittligt pris om 36,23 kronor per aktie. Per den 31 mars 2026 uppgick bolagets innehav av egna aktier till 2 650 230 aktier, motsvarande 1,3 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköpen redovisas som avdrag från eget kapital. Egna aktier ingår inte i det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier vid beräkning av samtliga nyckeltal per aktie.

Ägare och ägarstruktur

Aktien hade vid periodens utgång cirka 6 500 aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 82 procent av kapitalet och rösterna per den 31 mars 2026. Det utländska ägandet uppgår till 20,7 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 har föreslagit till årsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2025.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MAR 2026

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	124 300 038	62,2
Aker Capital	15 000 000	7,5
Länsförsäkringar Fonder	5 221 569	2,6
Skagen Fonder	3 958 860	2,0
Folketrygdfondet	3 400 000	1,7
Sveafastigheter AB	2 650 230	1,3
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Atlant Fonder	2 160 000	1,1
Handelsbanken Fonder	2 073 656	1,0
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	2 000 000	1,0
10 största ägarna	163 295 998	81,7
Övriga aktieägare	36 704 002	18,3
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance

Finansiella rapporter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Hysesintäkter	398	376	1 536	1 559
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-152	-142	-445	-456
Underhåll	-15	-11	-55	-58
Fastighetskostnads	-6	-6	-26	-27
Fastighetsadministration	-24	-26	-84	-82
Summa fastighetskostnader	-196	-184	-611	-623
Driftnetto	202	192	926	936
Övriga förvaltningsintäkter	13	13	54	54
Centraladministration	-35	-60	-202	-178
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	180	145	778	813
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	148	-72	-243	-23
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-2	-2	-0
Rörelseresultat	328	71	533	790
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	8	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-84	-401	-435
Tomträttsavgifter	-2	-2	-9	-9
Värdeförändring finansiella instrument	51	14	-22	15
Resultat före skatt	261	0	109	371
Skatt	16	38	-25	-48
PERIODENS RESULTAT	277	39	84	323
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	1,39	0,19	0,42	1,62

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Periodens resultat	277	39	84	323
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	277	39	84	323

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

SEGMENTSREDOVISNING

Segmenten är indelade utifrån Sveafastigheters två affärsområden:

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

Belopp i mkr	jan-mar 2026			jan-mar 2025		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hysesintäkter	398	1	398	375	1	376
Fastighetskostnader	-196	0	-196	-183	-1	-184
Driftnetto	202	1	202	192	0	192
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	60	88	148	-52	-20	-72
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 762	3 628	29 390	24 907	3 316	28 223
Investeringar	96	186	282	60	118	178

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Hysesintäkter ökade under perioden med 6,0 procent till 398 mkr (376). Ökningen förklaras av årlig hyresjustering, hyresökningar efter lägenhetsuppgraderingar, förbättrad uthyrningsgrad samt utökat bestånd i form av färdigställande av projekt och förvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent för perioden. Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,5 procent att jämföra med 94,9 procent vid utgången av motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter om 13 mkr (13) avser arvode hänförligt till ett externt förvaltningsuppdrag.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -196 mkr (-184), en ökning om 6,7 procent. Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd samt ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av lägre genomsnittstemperaturer och mer snö i kvartalet jämfört med ett normalår.

Driftnettot ökade med 5,3 procent och uppgick till 202 mkr (192) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 3,9 procent.

Överskottsgraden uppgick för perioden till 50,7 procent (51,1). Den något lägre överskottsgraden förklaras av att kostnaderna ökat mer än intäkterna till följd av ovan nämnda orsaker.

Fastighetsadministration inkluderas, från och med första kvartalet 2026, i fastighetskostnader. För vidare information se Övriga information på sid 22.

Centraladministration

Periodens centraladministrationskostnader uppgick till -35 mkr (-60). I centraladministration ingår även kostnader relaterade till det externa förvaltningsuppdraget med -12 mkr (-12). För jämförelseperioden belastas centraladministrationen även med ej återkommande kostnader om -11 mkr hänförliga till organisationens uppbyggnad samt initial börsnotering.

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Centraladministration	-35	-60	-202
varav extern förvaltning	-12	-12	-45
varav ej återkommande kostnader	-	-11	-28

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till 148 mkr (-72). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 176 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till -28 mkr. Kvartalets värdeförändringar påverkades positivt av driftnettoökande investeringar i fastigheter i förvaltning samt av att byggrättsportföljen förflyttats närmare byggstart. För vidare information se Värdering sid 10.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter uppgick till 2 mkr (0) och räntekostnader uppgick till -117 mkr (-84) för perioden. Ökningen i räntekostnader förklaras av tidsmässig förskjutning mellan emissionen och återbetalningen, vilket resulterade i något högre räntekostnader för perioden. Periodens räntekostnader belastas även med kostnader för förtidsinlösen av lån om -6 mkr (-) samt poster av engångskaraktär relaterade till etableringen av EMTN-programmet om -1 mkr (-).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick för perioden till 62 mkr (60) vilket motsvarar ett förvaltningsresultat per aktie om 0,31 kr (0,30) för perioden.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 51 mkr (14), varav 137 mkr (-54) var realiserade värdeförändringar.

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

Skatt och periodens resultat

Skatt för perioden uppgick till 16 mkr (38), varav -10 mkr (-1) avser aktuell skatt och 27 mkr (39) avser uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till 277 mkr (39) vilket motsvarar 1,39 kr (0,19) per aktie.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Goodwill	75	75	75
Förvaltningsfastigheter	29 390	28 223	29 007
Nyttjanderätt tomträtt	298	258	298
Inventarier	1	2	2
Derivat	101	41	12
Övriga fordringar	1	2	2
Summa anläggningstillgångar	29 865	28 600	29 394
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	98	101	98
Hyresfordringar	24	10	9
Aktuella skattefordringar	84	-	-
Övriga fordringar	132	107	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93	108	46
Likvida medel	279	186	501
Summa omsättningstillgångar	710	513	779
SUMMA TILLGÅNGAR	30 575	29 113	30 173
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 109	14 884	14 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 886	10 379	8 592
Obligationer	5 759	1 616	3 690
Uppskjutna skatteskulder	1 053	1 023	1 076
Leasingskulder tomträtter	298	258	298
Derivat	4	16	15
Övriga skulder	15	7	10
Summa långfristiga skulder	13 015	13 298	13 681
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 232	136	439
Leverantörsskulder	57	64	28
Aktuella skatteskulder	-	24	39
Derivat	-	71	74
Övriga skulder	836	328	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326	307	314
Summa kortfristiga skulder	2 451	931	1 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 575	29 113	30 173

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Goodwill

Goodwill uppgick per 31 mars 2026 till 75 mkr (75).

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2026 till 29 390 mkr (29 007). Förändringen under perioden förklaras främst av investeringar i beståndet samt under perioden genomförd bytesaffär med KlaraBo och tillträde av en byggrätt hänförlig till en tidigare affär.

För vidare information se Värdering sid 10 samt Värdeförändringar fastigheter sid 16.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick vid utgången av perioden till 279 mkr (501).

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 15 109 mkr (14 929). Soliditeten uppgick till 49 procent (49).

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2026 till 1 053 mkr (1 076) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 12 878 mkr (12 721), varav 7 118 mkr (9 030) avsåg skulder till kreditinstitut och 5 759 mkr (3 690) avsåg obligationer.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgick vid utgången av perioden till 5 713 mkr (3 704). Redovisat värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är i linje med verkligt värde.

Derivat

Derivat uppgår vid utgången av perioden till netto 97 mkr (-77) varav 101 mkr (12) redovisas som tillgång och -4 mkr (-89) redovisas som skuld.

För vidare information se Värdeförändring finansiella instrument sid 16.

Övriga skulder

Posten övriga skulder uppgick vid utgången av perioden till 836 mkr (670) varav 735 mkr (623) avser finansieringsskuld av två pågående byggnationer där entreprenören svarar för finansieringen. Skulden kommer regleras i samband med projektavslut som bedöms ske under andra kvartalet 2026.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 jan 2025	1	16 298	-1 454	14 844
Periodens resultat	-	-	39	39
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	39	39
Utgående eget kapital, 31 mar 2025	1	16 298	-1 415	14 884
Ingående eget kapital, 1 apr 2025	1	16 298	-1 415	14 884
Periodens resultat	-	-	46	46
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	46	46
Utgående eget kapital, 31 dec 2025	1	16 298	-1 370	14 929
Ingående eget kapital, 1 jan 2026	1	16 298	-1 370	14 929
Periodens resultat	-	-	277	277
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	277	277
Återköp egna aktier	-	-	-96	-96
Utgående eget kapital, 31 mar 2026	1	16 298	-1 189	15 109

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för perioden till -174 mkr (60). Minskningen förklaras främst av att slutlig skatt för 2024 reglerats under kvartalet. Den legala omstruktureringen av Sveafastigheterkoncernen under 2024 gav upphov till ineffektivitet i nyttjandet av koncernbidragsmöjligheterna inom koncernen vilket resulterade i hög skattekostnad för året.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -233 mkr (-178). Under perioden har investeringar i fastigheter gjorts om -282 mkr (-178), försäljningen till KlaraBo har slutförts samt en tilläggsköpeskilling för en byggrätt i en tidigare affär har betalats.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 42 mkr (64). Nya lån har tagits upp med 3 312 och amorteringar har skett med -3 174 mkr. Återköp av egna aktier har skett med -96 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -223 mkr (-122).

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	261	0	109
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-176	96	263
Nedskrivning goodwill	-	-	2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-137	-14	12
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	11	3	9
Betald skatt	-133	-25	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-174	60	375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-69	-70	-20
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	212	2	302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32	-8	657
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-282	-178	-953
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	89	-	120
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-40	-	-297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233	-178	-1 129
Finansieringsverksamheten			
Återköp egna aktier	-96	-	-
Upptagna lån	3 312	100	2 650
Amortering av låneskulder	-3 174	-36	-1 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42	64	665
Periodens kassaflöde	-223	-122	193
Likvida medel vid periodens början	501	308	308
Likvida medel vid periodens slut	279	186	501

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Nettoomsättning	9	8	47
Personalkostnader	-11	-8	-35
Övriga rörelsekostnader	-8	-15	-67
Rörelseresultat	-10	-15	-55
Ränteintäkter och liknande resultatposter	79	98	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	-116	-121	-532
Värdeförändringar finansiella instrument	4	-3	-3
Resultat efter finansiella poster	-43	-42	-176
Bokslutsdispositioner	-	-	57
Resultat före skatt	-43	-42	-119
Skatt	-17	18	11
PERIODENS RESULTAT	-59	-24	-108

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Periodens resultat	-59	-24	-108
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-59	-24	-108

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -11 mkr (-8) för perioden. Övriga rörelsekostnader uppgick till -8 mkr (-15) för perioden. I jämförelseperioden belastades övriga rörelsekostnader med -2 mkr hänförliga till noteringen samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 475	18 475	18 475
Derivat	82	23	7
Fordringar hos koncernföretag	7 833	7 413	7 204
Uppskjutna skattefordringar	-	18	14
Summa anläggningstillgångar	26 390	25 929	25 701
Omsättningstillgångar			
Aktuella skattefordringar	3	-	-
Övriga fordringar	0	72	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	27	14
Likvida medel	100	29	252
Summa omsättningstillgångar	151	128	341
SUMMA TILLGÅNGAR	26 542	26 058	26 043
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	16 061	16 301	16 216
Summa eget kapital	16 062	16 302	16 216
Obeskattade reserver	15	15	15
Långfristiga skulder			
Obligationer	5 759	1 616	3 690
Uppskjutna skatteskulder	2	-	-
Derivat	23	18	2
Skulder till koncernbolag	4 566	7 970	5 952
Summa långfristiga skulder	10 351	9 603	9 645
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0	4	0
Aktuella skatteskulder	-	9	12
Derivat	-	71	74
Övriga skulder	29	1	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85	53	65
Summa kortfristiga skulder	114	138	167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 542	26 058	26 043

Övrig information

Allmän information

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

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

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

Redovisningsprinciper

Sveafastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciper är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna.

Goodwill

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.

Uppskjuten skatt

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

Derivat

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

Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Transaktioner med närstående

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

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som löper till utgången av 2027. Avtalet omfattar 3 950 lägenheter och har ett årsarvode om 52,6 mkr. Under perioden har avtalet genererat 13,4 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 23 april 2026

Erik Hävermark
Verkställande direktör

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

Bilaga

Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal

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

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

För fullständig information om EMTN programmet se bolagets hemsida.

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

Nya nyckeltal:

Belåningsgrad totala tillgångar, %

Justerat resultat före skatt, kr

Säkerställd belåningsgrad, %

Justerade nyckeltal:

Räntebärande skulder, kr

Räntenetto, kr

Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr

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

Jämförelsetal har, i tillämpliga fall, omräknats för att möjliggöra jämförbarhet över tid i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

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

Definitioner samt härledningar av de nya nyckeltalen återfinns bland Definitioner på sid 23 och Härledning nyckeltal på sid 24-25.

Räntebärande skulder - Justerad definition

Skulder till kreditinstitut och obligationer.

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 dec 2025
Skulder till kreditinstitut	10 515	9 030
Obligationer	1 616	3 690
Räntebärande skuld	12 131	12 721

Räntebärande skulder - Tidigare definition

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

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 dec 2025
Skulder till kreditinstitut	10 515	9 030
Obligationer	1 616	3 690
Återläggning uppläggningsavgifter och över-/underkurs	12	20
Räntebärande skuld	12 143	12 740

Räntenetto - Justerad definition

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

Belopp i mkr	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84	-401
Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning)	-	3
Poster av engångskaraktär (återläggning)	-	-
Räntenetto	-83	-390

Räntenetto - Tidigare definition

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

Belopp i mkr	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84	-401
Räntenetto	-83	-393

Räntetäckningsgrad (12 mån) - Justerad definition

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

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 dec 2025
Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån)	n.a	794
Räntenetto (senaste 12 mån)	n.a	-390
Räntetäckningsgrad, ggr	n.a	2,0

Jämförelsetalet för rullande 12 månader till och med 31 mars 2025 redovisas som ej tillämpligt (n.a.) då kapitalstrukturen i det nystartade Sveafastigheterkoncernen innehöll ägarlån. EMTN-definitionen är utformad för bolagets nuvarande kapitalstruktur och ett omräknat jämförelsetal skulle därför inte ge en rättvisande bild.

Räntetäckningsgrad (12 mån) - Tidigare definition

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

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 dec 2025
Förvaltningsresultat	222	376
Poster av engångskaraktär (återläggning)	72	28
Räntenetto (återläggning)	450	393
Summa	744	797
Räntenetto	-450	-393
Ränta på efterställda lån till ägare	103	-
Summa	-347	-393
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0

Ändrad uppställning av resultaträkningen och omklassificering av fastighetsadministration

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

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

Bakgrunden till ändringen är att kostnader för fastighetsadministration bedöms vara direkt kopplade till den operativa förvaltningen och därmed mer rättvisande att inkludera i fastighetskostnaderna.

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

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

Bolagets övriga resultatmått påverkas inte av ändringen. Jämförelsetal har omräknats i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

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

I tabellen beskrivs effekten av omklassificeringen.

Belopp i mkr	Q1 2025			jan-dec 2025		
	Efter omklassificering	Före omklassificering	Skillnad	Efter omklassificering	Före omklassificering	Skillnad
Hyresintäkter	376	376	-	1536	1536	-
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-142	-142	-	-445	-445	-
Underhåll	-11	-11	-	-55	-55	-
Fastighetsskatt	-6	-6	-	-26	-26	-
Fastighetsadministration	-26	-	-26	-84	-	-84
Summa fastighetskostnader	-184	-158	-26	-611	-526	-84
Driftnetto	192	217	-26	926	1010	-84
Övriga förvaltningsintäkter	13	13	-	54	54	-
Centraladministration / Administration	-60	-85	26	-202	-286	84
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	145	145	-	778	778	-
Driftnetto / Driftnetto inkl fastighetsadmin	192	192	-	926	926	-
Överskottsgrad / Överskottsgrad inkl fastighetsadministration	51,1	51,1	-	60,3	60,3	-

Definitioner

Antal lägenheter, st

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad totala tillgångar, % *

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning på investering, %

Driftnettopåverkan i förhållande till totalt investerat kapital.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Fastighetsadministration, kr

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

Fastigheter i jämförbart bestånd

Avser fastigheter i förvaltning som ägts under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

Förvaltningsresultat, kr

Resultat före skatt med återläggning för värdeförändringar och upplösen/nedskrivning goodwill.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

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, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror.

Hysesvärde, kr

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

Justerat resultat före skatt, kr *

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, räntenetto, poster av engångskaraktär samt upplösen/nedskrivning goodwill.

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 derivat.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Omsättningsfastigheter

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 och obligationer.

Räntenetto, kr **

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

Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr **

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

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 förhållande till balansomslutningen.

Säkerställd belåningsgrad, % *

Räntebärande skulder med avdrag för icke-säkerställda obligationer i förhållande till 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.

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

Härledning av nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Nettoskuld	12 599	11 945	12 219
Förvaltningsfastigheter	29 390	28 223	29 007
Belåningsgrad, %	43	42	42

BELÅNINGSGRAD TOTALA TILLGÅNGAR *

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Nettoskuld	12 599	11 945	12 219
Balansomslutning	30 575	29 113	30 173
Belåningsgrad totala tillgångar, %	41	41	40

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Hysesintäkter	398	376	1 536	1 559
Fastighetskostnader	-196	-184	-611	-623
Driftnetto	202	192	926	935

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Resultat före skatt	261	0	109	371
Värdeförändring finansiella instrument	-51	-14	22	-15
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-148	72	243	23
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	2	2	0
Förvaltningsresultat	62	60	376	379
Genomsnittligt antal aktier	199 495 735	200 000 000	200 000 000	199 876 704
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,30	1,88	1,89

JUSTERAT RESULTAT FÖRE SKATT *

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Resultat före skatt	261	0	109	371
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning)	-148	72	243	23
Värdeförändring finansiella instrument (återläggning)	-51	-14	22	-15
Räntenetto (återläggning)	109	83	390	415
Upplösen/nedskrivning goodwill (återläggning)	-	2	2	0
Poster av engångskaraktär (återläggning)	-	11	28	23
Justerat resultat före skatt, kr	171	154	794	810

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital	15 109	14 884	14 929
Återläggning av derivat	-97	47	77
Återläggning av uppskjuten skatt	1 053	1 023	1 076
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 065	15 954	16 082
Antal stamaktier	197 349 770	200 000 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	81,40	79,77	80,41

NETTOSKULD

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	12 878	12 131	12 721
Likvida medel	-279	-186	-501
Nettoskuld	12 599	11 945	12 219

RESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Periodens resultat, mkr	277	39	84	323
Genomsnittligt antal aktier	199 495 735	200 000 000	200 000 000	199 876 704
Resultat per aktie, kr	1,39	0,19	0,42	1,62
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	199 495 735	200 000 000	200 000 000	199 876 704
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,39	0,19	0,42	1,62

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23.

RÄNTEBÄRANDE SKULD **

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Skulder till kreditinstitut	7 118	10 515	9 030
Obligationer	5 759	1 616	3 690
Räntebärande skuld	12 878	12 131	12 721

RÄNTENETTO **

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	8	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-84	-401	-435
Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning)	6	-	3	9
Poster av engångskaraktär (återläggning)	1	-	-	1
Räntenetto	-109	-83	-390	-415

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN) **

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån)	810	n.a	794
Räntenetto (senaste 12 mån)	-415	n.a	-390
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	n.a	2,0

Jämförelsetalet för rullande 12 månader till och med 31 mars 2025 redovisas som ej tillämpligt (n.a.) då kapitalstrukturen i det nystartade Sveafastigheterkoncernen innehåll ägarlån. EMTN-definitionen är utformad för bolagets nuvarande kapitalstruktur och ett omräknat jämförelsetal skulle därför inte ge en rättvisande bild.

SKULDKVOT

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	12 878	12 131	12 721
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	813	624	778
Skuldkvot, ggr	16	19	16

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	12 878	12 131	12 721
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	892	841	919
Skuldkvot, ggr	14	14	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital	15 109	14 884	14 929
Balansomslutning	30 575	29 113	30 173
Soliditet, %	49	51	49

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD *

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	12 878	12 131	12 721
Icke-säkerställda obligationer (återläggning)	-5 759	-1 616	-3 690
Summa säkerställda räntebärande skulder	7 118	10 515	9 030
Balansomslutning	30 575	29 113	30 173
Säkerställd belåningsgrad, %	23	36	30

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Hyresvärde	1 695	1 606	1 672
Kontrakterade årshyror	1 618	1 524	1 594
Uthyrningsgrad, %	95,5	94,9	95,3

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr 2025 - mar 2026
Driftnetto	202	192	926	936
Hyresintäkter	398	376	1 536	1 559
Överskottsgrad, %	50,7	51,1	60,3	60,0

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23.

** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23.

Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 5 maj 2026

Delårsrapport Q2 2026 16 juli 2026

Delårsrapport Q3 2026 4 november 2026

KONTAKTUPPGIFTER

Kristel Eismann

Finans- och IR chef

ir@sveafastigheter.se

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 23 april 2026 kl. 09.00, lokal tid Stockholm.

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

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

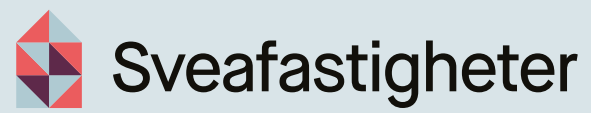
Telefonkonferens: <https://events.inderes.com/sveafastigheter/q1-report-2026/dial-in>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q1-report-2026>

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 april 2026 kl. 07.30 CET.



info@sveafastigheter.se