

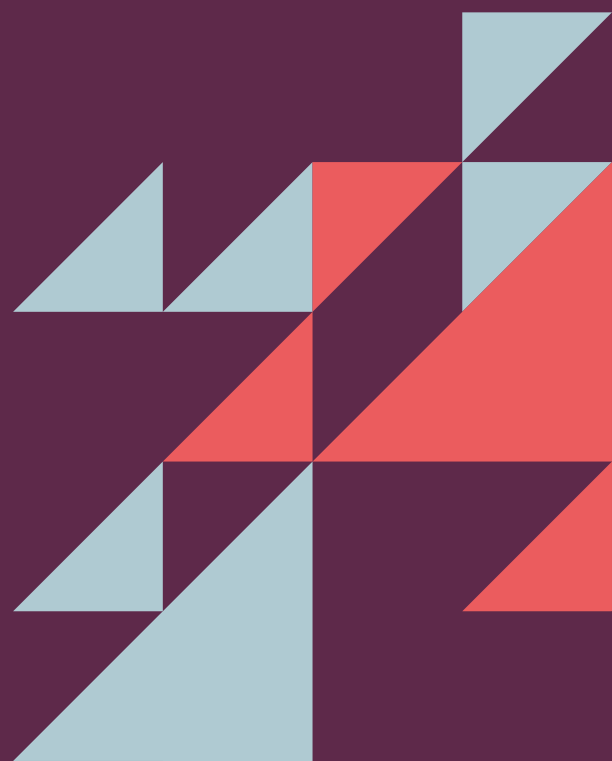
# Sveafastigheter

## Årsredovisning 2024



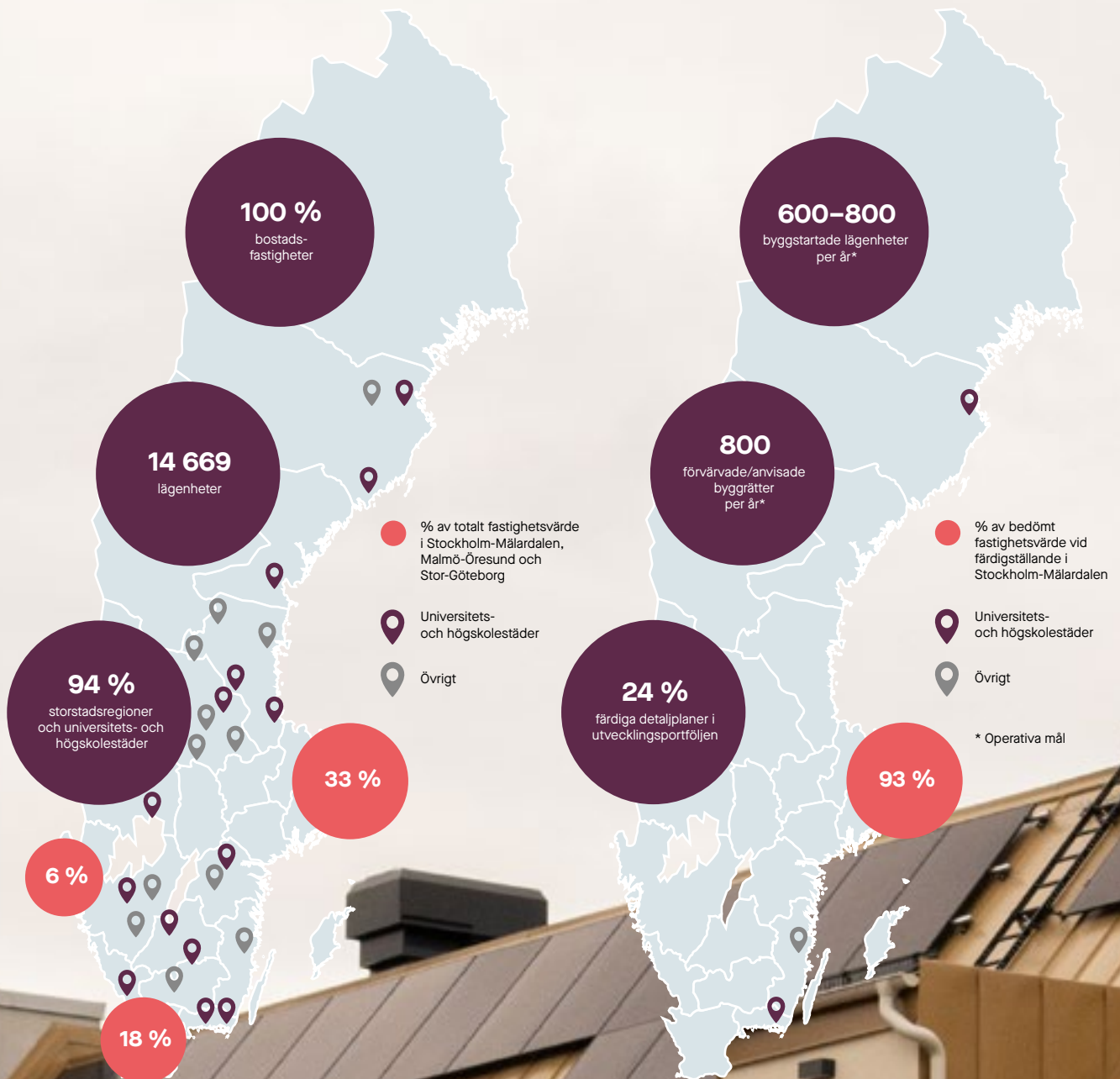
## **INNEHÅLL**

<b>Sveafastigheter i korthet</b>	6
<b>Vd har ordet</b>	8
<b>Affärsmodell och verksamhet</b>	10
– Svenska bostadsmarknaden	13
– Verksamhet i starka marknader	16
– Fastigheter i förvaltning	18
– Nyproduktion	23
– Tre byggstarter under året	25
<b>Hållbarhetsredovisning</b>	26
– Miljö (E)	32
– Socialt (S)	38
– Styrning (G)	46
– Fördjupad information	48
<b>Finansiering, aktien och ägarna</b>	52
– Finansiering	53
– Aktien och ägarna	54
<b>Bolagsstyrning</b>	56
– Ledningsgruppen	60
– Styrelsen	63
<b>Förvaltningsberättelse</b>	66
<b>Finansiella rapporter</b>	70
<b>Koncernens noter</b>	78
<b>Moderbolaget</b>	108
<b>Definitioner samt härledning av nyckeltal</b>	128
– Definitioner	129
– Härledning av nyckeltal	131
<b>Bilaga</b>	134



# Sveafastigheter i korthet

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar en bredd av attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. En kostnadseffektiv förvaltning av den stora förvaltningsportföljen möjliggörs av en organisation med lokal närvaro. Förvaltningen fokuserar på hyresgästers trivsel, bolagets lönsamhet, ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. En omfattande utvecklingsportfölj möjliggör för nybyggnation i lägen där efterfrågan på bostäder är stor och som vid färdigställande skapar en lönsam organisk tillväxt av förvaltningsportföljen.



## ÅRET I KORTHET

- Under året har Sveafastigheters aktier noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market. I samband med noteringen tillkom över 10 000 nya aktieägare.
- Under året byggstartades tre nyproduktionsprojekt i Stockholm, Nacka respektive Skellefteå. Projekten omfattar totalt 540 lägenheter med ett totalt bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande om 82 mkr.
- Under året färdigställdes nybyggnation om 1 138 lägenheter.
- Hyresintäkterna ökade med 20,9 procent och uppgick till 1 361 mkr (1 126). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,6 procent.
- Driftnetto ökade med 25,5 procent och uppgick till 860 mkr (685). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 8,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 160 mkr (47).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -1 188 mkr (-4 704). Under året har 629 mkr investerats.
- Årets resultat uppgick till -1 125 mkr (-4 384) vilket är -8,15 kronor per aktie.

# 28,1

Fastighetsvärde, mdkr

# 100 %

Bostadsfastigheter

# 1 594

Hyresvärde, mkr

# 94,6 %

Uthyrningsgrad

## NYCKELTAL

	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1 361	1 126
Driftnetto, mkr	860	685
Förvaltningsresultat, mkr	160	47
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-1 188	-4 704
Årets resultat, mkr	-1 125	-4 384
Resultat per aktie, kr	-8,15	n/a
Överskottsgrad, %	63	61
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	56	55
Uthyrningsgrad, %	94,6	94,3
Verkligt värde fastigheter, mdkr	28,1	24,8
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 669	12 562
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	1 030	1 293
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 844	7 795
Belåningsgrad, %	42	50
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,2	2,4
Långsiktigt substansvärde, mdkr	15,9	14,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	79,49	n/a

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 128-133.



## Vd har ordet

# Ökad lönsamhet, tillväxt och nöjdhet bland hyresgästerna

**Sveafastigheter har under året skapat Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag. Vi avslutar året med att visa att vårt strategiska fokus på operationell effektivitet och lönsam nyproduktion fortsätter ge resultat med en stark tillväxt av driftnettot och en ökad lönsamhet. Dessutom prisades vi med Kundkristallen för att vara det bostadsbolag i Sverige som ökar mest i nöjdhet bland sina hyresgäster i vår storlekskategori.**

Sveafastigheter bildades i juni 2024 genom en omstrukturering där bostadsfastigheter från tre separata bolag byggde upp vårt fastighetsbestånd. I oktober noterades Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market, en milstolpe som ger oss ökad finansiell flexibilitet och en bredare investerarbas. Intresset för aktien var stort, och vi välkomnade över 10 000 nya aktieägare.

Bildandet och noteringen av Sveafastigheter under 2024 medförde centraladministrativa kostnader om 61 mkr som är av engångskaraktär. Dessutom påverkades resultatet av att skattesituationen för Sveafastigheter under året och de finansiella kostnaderna under året fram till koncernens formella etablering i juni 2024 inte är representativt för Sveafastigheter framåt.

I januari 2025 tog vi över förvaltningen av 5 200 lägenheter som tidigare förvaltades externt. Därmed skapar vi en enhetlig och effektivare förvaltning av hela beståndet om cirka 14 700 lägenheter. Att vara Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag ger både operationella och administrativa stordriftsfördelar, vilket stärker den långsiktiga lönsamheten.

## HÖGRE LÖNSAMHET OCH NÖJDARE HYRESGÄSTER

Totalt under året har vi färdigställt 1 138 lägenheter från vår pågående byggnation. Tillsammans med den årliga hyresökningen för 2024 gav detta en stark ökning av hyresintäkterna om 20,9 procent och 5,6 procent för jämförbart bestånd.

Driftnettot ökade med 25,5 procent och i jämförbart bestånd med 8,4 procent. Att driftnettot ökar mer än hyresintäkterna visar att vi fortsätter stärka vår överskottsgrad med målet att inom fem år nå en överskottsgrad om 70 procent inklusive fastighetsadministration.

Vi har en stor renoveringspotential i vårt fastighetsbestånd och har successivt ökat renoveringstakten från låga nivåer, vilket har lett till att vi totalt renoverade 73 lägenheter under året. Vi kommer att fortsätta att öka takten för att nå vårt mål om att renovera 2 000 lägenheter under de kommande fem åren.

Sveafastigheter vann Kundkristallen för det bostadsbolag som ökat nöjdheten mest hos sina hyresgäster under 2024. Det är ett resultat av vårt operationella fokus och vår närvarande förvaltning som medför att vi både stärker lönsamheten och ökar trivseln hos våra hyresgäster.

## LÖNSAM TILLVÄXT VIA NYBYGGNATION

Genom vår nyproduktion tillför vi bostäder där efterfrågan är stor. Detta bidrar till en lönsam tillväxt av förvaltningsportföljen och det stärker vår exponering mot tillväxtregioner, samtidigt som det ger en god avkastning på investerat kapital. Vi har för närvarande 1 030 lägenheter i pågående byggnation, med planerat färdigställande under de kommande två åren.

Vi har en stark position att göra hem för fler genom fortsatt nyproduktion, med en utvecklingsportfölj omfattande 6 800 lägenheter, där 93 procent ligger i Stockholm-Mälardalsregionen. En viktig framgång under året var vår första markanvisning i Solna, där vi planerar att utveckla 100 nya lägenheter i den attraktiva stadsdelen Huvudsta. Projektet fokuserar på barnfamiljers behov och trygga boendemiljöer. Vårt mål är att byggstarta 600–800 lägenheter per år de kommande fem åren.

**Erik Hävermark,**  
vd, Sveafastigheter



# Affärsmodell och verksamhet





## AFFÄRSIDÉ OCH AFFÄRSOMRÅDEN

Sveafastigheters affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige, med fokus på hyresgästers trivsel, bolagets lönsamhet, ett lokalt samhällsengagemang och ett starkt hållbarhetsarbete.

Sveafastigheters två affärsområden, förvaltning och nyproduktion, utgör grunden för en lönsam organisk tillväxt.

## FÖRVALTNING

Sveafastigheter har en egen långsiktig förvaltning med en lokal närvaro, där hyresgästnära relationer är en viktig del i förvaltningsstrategin. Fastighetsbeståndet är i huvudsak geografiskt samlat i marknader där det finns en underliggande efterfrågan på bostäder, vilket säkerställer skalfördelar, operationell effektivitet och en god totalavkastning.

Fastighetsvärdehöjande åtgärder, såsom lägenhetsrenoveringar och energibesparande åtgärder, utvärderas regelbundet.

## NYPRODUKTION

Sveafastigheters nyproduktion består av pågående byggnation, projektutveckling och tillskapande av byggrätter. Portföljen är inriktad på områden där det finns en stor efterfrågan på bostäder och är i huvudsak lokaliserad i Stockholm-Mälardalen.

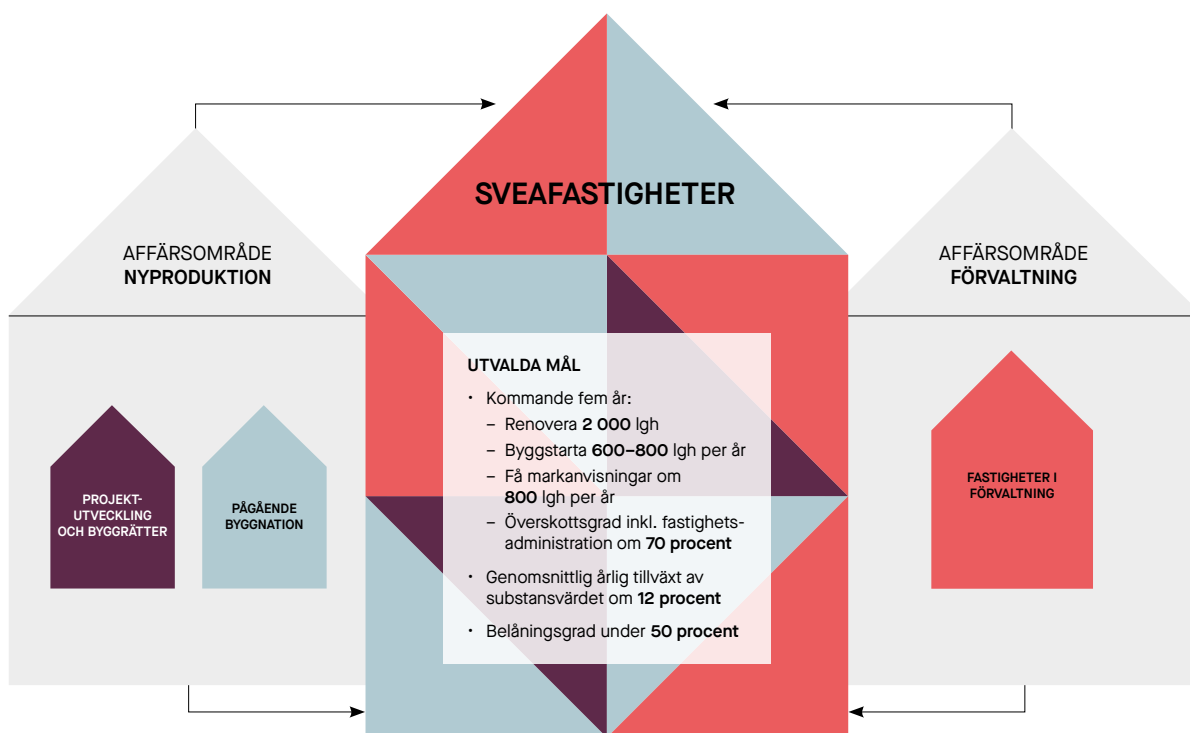
Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med fokus på kommuner med befolkningstillväxt

och god sysselsättningsgrad. Arbetet med nyproduktion kännetecknas av stort fokus på hållbara, kvalitativa och ekonomiska aspekter.

## STRATEGI

Sveafastigheters strategi är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter med ett långsiktigt perspektiv och med stabila och ökande kassaflöden som genererar en stark totalavkastning över tid. Sveafastigheters huvudstrategier kan sammanfattas enligt följande:

- Använda en egen, effektiv och lokal fastighetsförvaltning som ger en hög servicegrad till hyresgästerna samt skalfördelar.
- Kontinuerligt utvärdera det befintliga fastighetsbeståndet för att identifiera intäktsökande och kostnadssänkande åtgärder.
- Generera lönsam tillväxt av förvaltningsbeståndet genom nyproduktionsprojekt.
- Identifiera byggrätter genom den samlade erfarenheten, kompetensen samt långa relationerna med kommuner och mark- och fastighetsägare.
- Aktivt implementera hållbarhet inom alla aspekter av verksamheten.
- Utvärdera beståndet utifrån möjlig förtätning för att skapa byggrätter på redan ägd mark och på befintliga fastigheter.
- När tillfälle ges optimera portföljen och skapa en lönsam tillväxt genom försäljning respektive förvärv av enskilda fastigheter samt fastighetsportföljer.





## VISION OCH MÅL

Sveafastigheters vision är att vara Sveriges bästa bostadsbolag. Det innebär att sträva efter att ha och vara:

- Sveriges nöjdaste hyresgäster
- Branschens bästa och mest nöjda medarbetare
- Sveriges mest hållbara fastigheter
- Intressenternas förstahandsval
- Branschens mest attraktiva bolag att investera i

Till visionen finns mål för de kommande fem åren (gäller från 1 juli 2024):

### Operativa mål

- Renovera minst 2 000 lägenheter
- Byggstart av minst 600–800 lägenheter per år
- Erhålla markanvisningsavtal eller förvärva byggrätter för nyproduktion av minst 800 nya lägenheter per år
- Överskottsgraden inklusive fastighetsadministration ska överstiga 70 procent

### Finansiella mål

- Belåningsgraden ska vara under 50 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr
- Över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde om minst 12 procent per stamaktie

### Hållbarhetsmål

- Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030
- Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar
- Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet



## Affärsmodell och verksamhet

# Svenska bostadsmarknaden

Den svenska bostadshyresmarknaden påverkas av flera demografiska faktorer där de viktigaste är underskott av bostäder i en majoritet av Sveriges kommuner, ett över tid lågt byggande, befolkningstillväxt, urbanisering, inkomstillväxt och sysselsättningstillväxt samt trenden att pendla till centrala arbetsmarknader från närliggande kommuner.

### BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Befolkningen i Sverige har ökat markant under de senaste tio åren, från cirka 9,6 miljoner invånare 2013 till 10,6 miljoner invånare 2023. Under 2013 bodde nästan 80 procent av befolkningen i eller i närheten av större städer och det är där befolkningstillväxten varit störst.

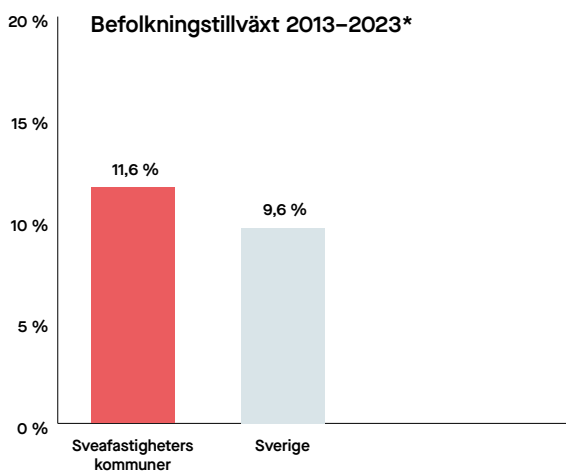
Cirka 80 procent av Sveafastigheters fastighetsbestånd är beläget i, eller i närheten av, större städer och starka arbetsmarknader. Det har medfört att Sveafastigheter gynnas av urbaniseringstrenden.

Sverige förväntas ha en fortsatt befolkningsökning som i kombination med urbaniseringen skapar en stark efterfrågan på bostäder inom Sveafastigheters marknader. För 80 procent av Sveafastigheters bestånd förväntas befolkningsökningen vara högre än för Sverige som helhet.

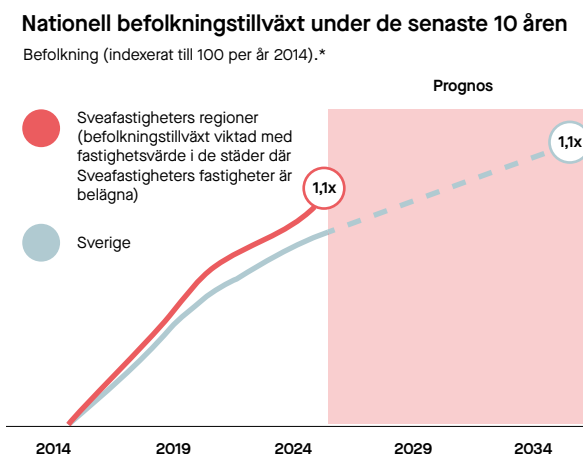
### INKOMSTER OCH ARBETSMARKNAD

Inkomsterna uppvisar ett liknande mönster som befolkningstillväxten, där invånare i större tätorter fått en genomsnittlig inkomstökning som är högre än genomsnittet.

Ökad efterfrågan på arbetskraft har över tid koncentrerats allt mer till städer samtidigt som antalet personer som pendlar har ökat. Idag pendlar mer än 1,8 miljoner personer dagligen över kommungränserna, vilket delvis drivs av den generella bristen på bostäder i större städer. Pendlingen har medfört att arbetsmarknaderna sträcker sig över kommungränser, vilket har en positiv inverkan på regioner med närhet till starka arbetsmarknader, vilket gynnar efterfrågan på Sveafastigheters lägenheter.



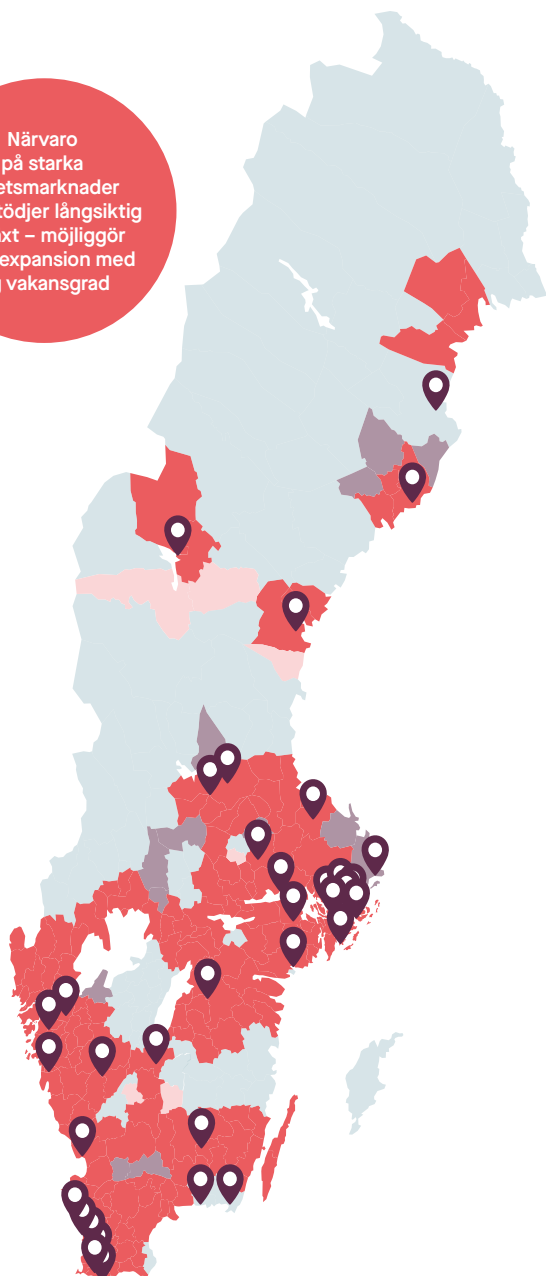
\* Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga befolkningstillväxten för de regioner Sveafastigheter är verksam i har beräknats genom att vikta befolkningstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad.



\* Källa: Statistiska Centralbyrån, Sveriges framtida befolkning 2023–2070 (2023). De historiska uppgifterna baseras på Statistikdatabasen från Statistiska Centralbyrån.

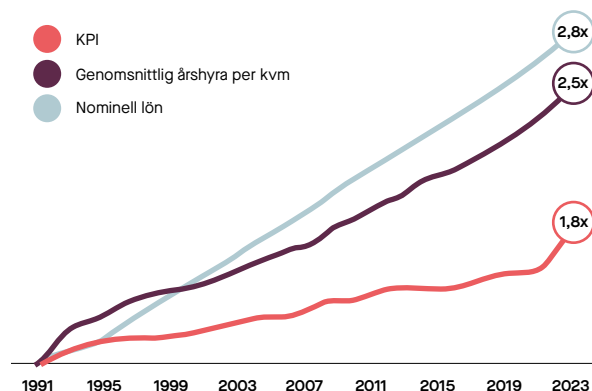


Närvaro på starka arbetsmarknader som stödjer långsiktig tillväxt – möjliggör hyreexpansion med låg vakansgrad

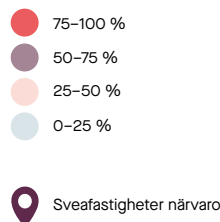


Indexerat till 100 per år 1991

Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen



Procent av befolkningen inom 45 minuters avstånd till en stad med >50 000 invånare



## DEN SVENSKA HYRESREGLERINGEN STÖDjer FÖRUTSÄGBARA KASSAFLÖDEN

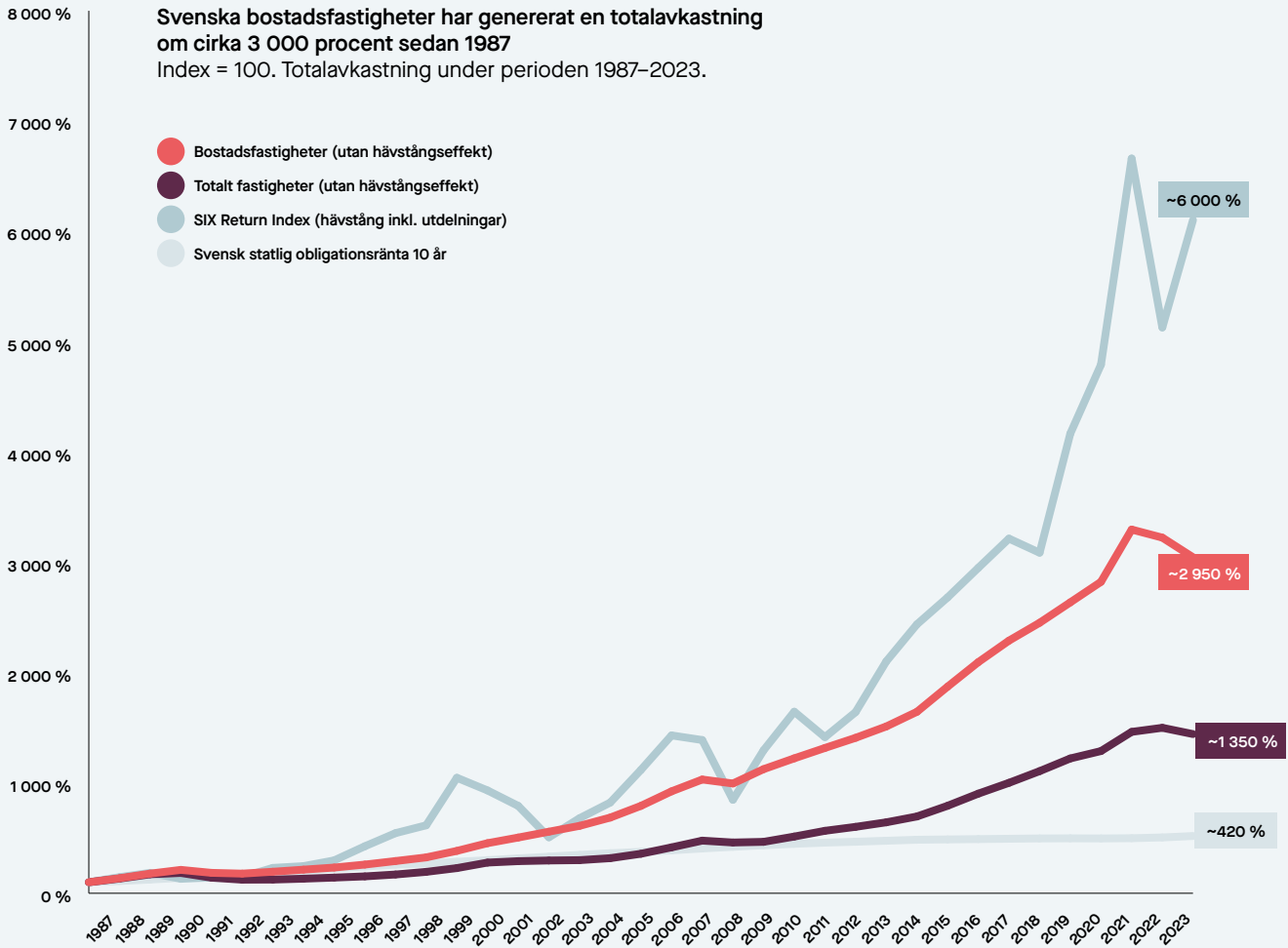
Den svenska bostadsmarknaden för hyresrätter är reglerad där hyror inte styrs av utbud och efterfrågan i samma utsträckning som på en oreglerad marknad. Merparten av hyrorna i det befintliga beståndet samt nyproduktionshyrorna sätts genom förhandling med Hyresgästföreningen. Detta har historiskt påverkat antalet byggstarter negativt då det var svårt att få ihop nyproduktionskalkyler när hyror som möter efterfrågan inte kunde sättas.

Med en ökad urbanisering och ett strukturellt underskott på bostäder i majoriteten av Sveriges kommuner har hyresökningarna i det befintliga beståndet överstigit inflationen på långt sikt. Hyrorna har aldrig gått ner under ett enskilt år sedan det reglerade hyressystemet introducerades för över 50 år sedan.

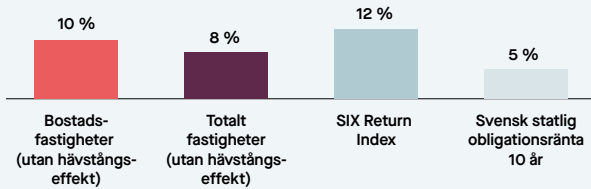
## TOTALAVKASTNING FÖR SVENSKA BOSTADSFÄSTIGHETER SEDAN 1987

Från 1987 till 2023 har svenska bostadsfastigheter genererat en totalavkastning utan hävstång om cirka 2 950 procent (årlig avkastning om 10 procent). I jämförelse har Stockholmsbörsen inklusive utdelningar (SIX Return Index) genererat en hävstångsavkastning om cirka 6 000 procent (årlig avkastning om 12 procent). Med hänsyn tagen till volatilitet och mätt med Sharpekvoten överträffade dock svenska bostadsfastigheter på en riskjusterad basis både SIX Return Index och den totala avkastningen för fastigheter utan hävstång.

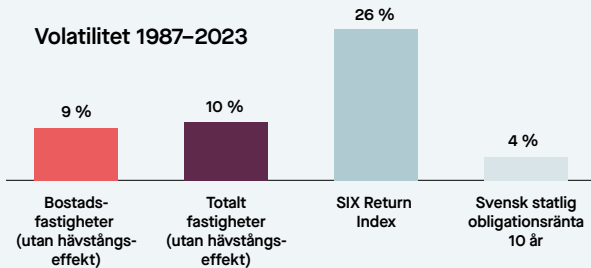
Baserat på data från SEB, Morgan Stanley Capital International, Nasdaq, Macrobond och Sveriges Riksbank.



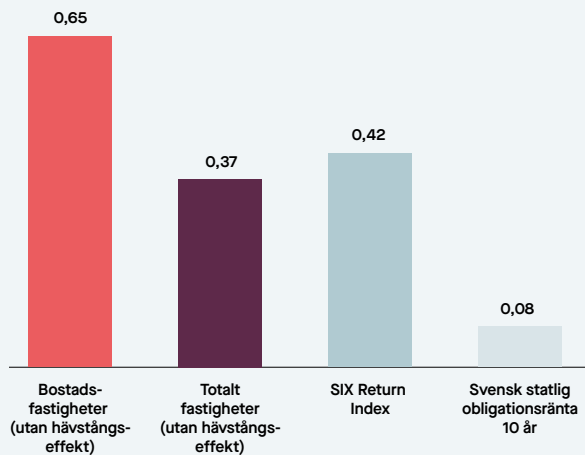
#### Total årlig avkastning 1987–2023



#### Volatilitet 1987–2023



#### Sharpekvot 1987–2023





## Affärsmodell och verksamhet

# Verksamhet i starka marknader

**Sveafastigheter fokuserar på marknaderna Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och universitets- och högskolestäder. Marknaderna har generellt sett tillväxtpotentialer och ett strukturellt bostadsunderskott till följd av befolkningstillväxt, urbanisering och gynnsamma arbetsmarknader.**

Av de kommuner Sveafastigheter har verksamhet i uppgår 51 procent att de har brist på bostäder. Bostadsbristen i kombination med urbaniseringen och inkomstökningen i tätorter gör att Sveafastigheters förvaltningsportfölj är välpositionerad. Det ger goda möjligheter att uppnå en hög uthyrningsgrad samt stabila och ökande hyresintäkter över tid.

Förvaltningsbeståndet har generellt en hög uthyrningsgrad, men det finns undantag i orter med sjunkande efterfrågan eller stort lokalt utbud. Under 2024 har prioritering varit att minska vakansgraden i dessa orter.

I takt med stigande räntor har hyresrätten blivit mer attraktiv som boendeform med en större flexibilitet, lägre risk och lägre kapitalbindning än ägt boende. Andelen hyresrätter har ökat från 29 procent år 2013 till 33 procent år 2023. Hyresrättsmarknaden kännetecknas av en relativt låg omsättning då det finns starka incitament för hyresgäster att behålla sina hyreskontrakt.

### STOCKHOLM-MÄLARDALEN

Sveafastigheters portfölj i Stockholm-Mälardalen utgör 33 procent av Sveafastigheters totala bestånd. Portföljen är belägen i närhet till nyckelarbetsmarknader med attraktiva underliggande makrotrender. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter – under 2023 var kötiden i Stockholm för en lägenhet i snitt nio år.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, där kommunerna tar ställning till bostadssituationen i kommunen, finns ett underskott på bostadsmarknaden.

### UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLESTÄDER

Sveafastigheters portfölj i universitets- och högskolestäder utgör 38 procent av Sveafastigheters totala bestånd.

Urbaniseringstrenden fortsätter vara en stark drivkraft, där många söker sig till storstadsregionerna för arbete och studier, vilket skapar ett konstant tryck på bostadsmarknaden i dessa områden. Även infrastrukturinvesteringar i kollektivtrafik och nya stadsdelar ökar attraktiviteten i tidigare mindre eftertraktade områden.

### MALMÖ-ÖRESUND

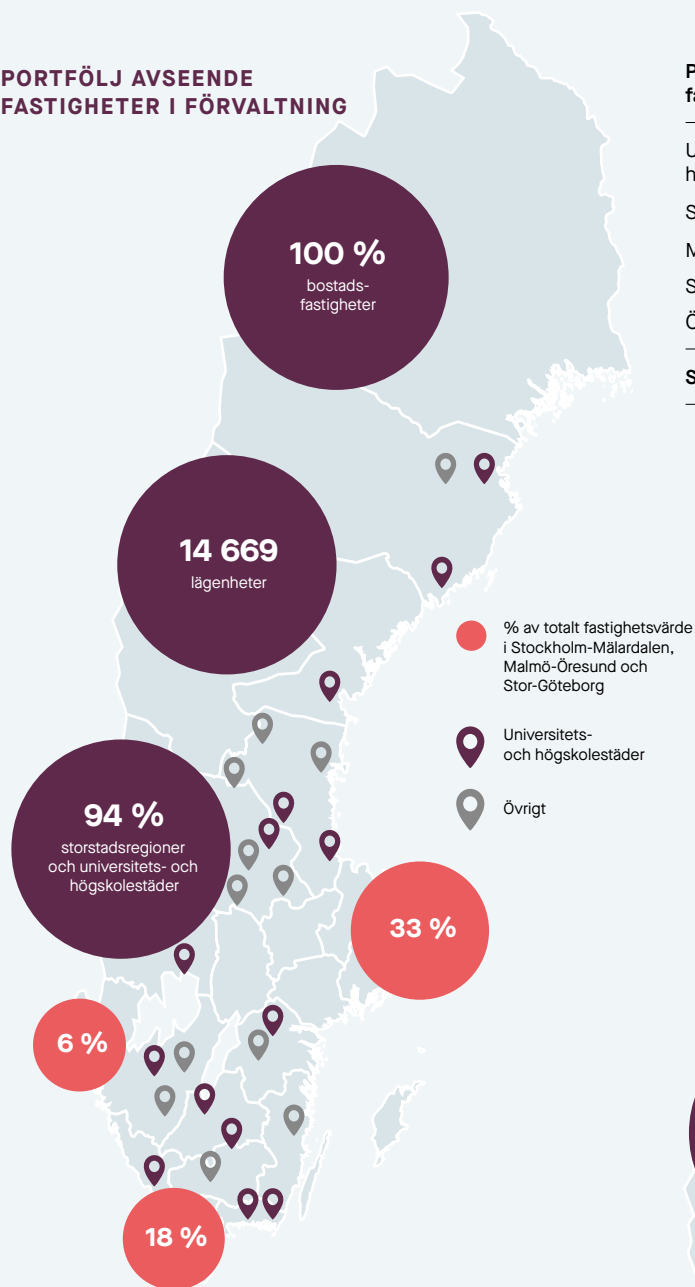
Sveafastigheters portfölj i Malmö-Öresund utgör 18 procent av Sveafastigheters totala bestånd. Portföljen är fördelad på kommuner med kopplingar till nyckelarbetsmarknaderna i södra Sverige.

De goda pendlingsmöjligheterna till Danmark och framför allt Köpenhamn bidrar även till att marknaden är eftertraktad hos internationella arbetstagare och studenter.

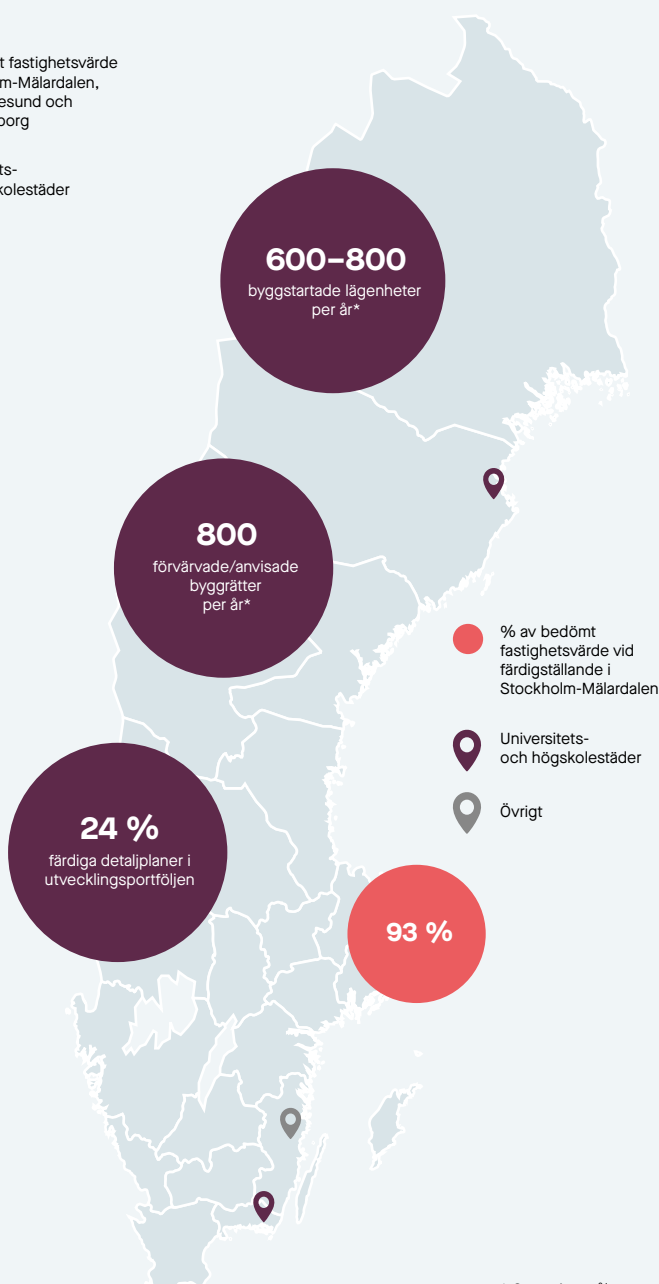
### STOR-GÖTEBORG

Sveafastigheters portfölj i Stor-Göteborg utgör 6 procent av Sveafastigheters totala bestånd. Portföljen är delvis kopplad till nyckelarbetsmarknader.

Urbaniseringstrenden, goda utbildningsmöjligheter, den starka närvaron av industriföretag och en välutvecklad infrastruktur tryggar en stabil efterfrågan på bostäder.

**PORTFÖLJ AVSEENDE FASTIGHETER I FÖRVALTNING**


Portfölj avseende fastigheter i förvaltning	Fastighetsvärde, mdkr	Antal lägenheter
Universitets- och högskolestäder	9,2	6 075
Stockholm-Mälardalen	8,2	3 723
Malmö-Öresund	4,4	2 679
Stor-Göteborg	1,5	882
Övriga	1,5	1 310
<b>Summa</b>	<b>24,8</b>	<b>14 669</b>

**NYPRODUKTION**


Nyproduktion	Bedömt värde färdigställt, mdkr	Antal lägenheter
Stockholm-Mälardalen	21,9	6 673
Universitets- och högskolestäder	2,3	1 156
Övriga	0,1	45
<b>Summa</b>	<b>24,3</b>	<b>7 874</b>

\* Operativa mål

# Fastigheter i förvaltning

## 10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Fastighetsvärde, mkr	Andel av portföljen, %
Stor-Stockholm	5 743	23
Linköping	2 559	10
Skellefteå	2 110	9
Västerås	1 661	7
Helsingborg	1 478	6
Höganäs	1 169	5
Borås	944	4
Falun	822	3
Umeå	712	3
Kävlinge	674	3
<b>Totalt</b>	<b>17 872</b>	<b>73</b>

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar långsiktigt hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige till ett värde om 24,8 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang för att hyresgästerna ska trivas.

Förvaltningsfastigheterna består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 94 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 14 669 lägenheter fördelat på 263 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 1 003 tkvm. Förvaltningsfastigheterna har en uthyrningsgrad om 94,6 procent och ett marknadsvärde om totalt 24,8 mdkr, vilket motsvarar 24 722 kr per kvadratmeter.



## FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

FASTIGHETSBESTÅNDET	Antal	Uthyrningsbar yta, kvm		Marknadsvärde		Hyresvärde	
		Lgh	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr
Stockholm-Mälardalen	3 723	217 740	27 108	8 193	33 462	475	1 939
Universitets- och högskolestäder	6 075	388 546	24 875	9 243	22 357	611	1 478
Malmö-Öresund	2 679	181 691	13 226	4 373	22 435	289	1 481
Stor-Göteborg	882	58 503	2 431	1 482	24 328	91	1 493
Övrigt	1 310	82 860	6 429	1 515	16 966	129	1 440
<b>Totalt</b>	<b>14 669</b>	<b>929 340</b>	<b>74 069</b>	<b>24 806</b>	<b>24 722</b>	<b>1 594</b>	<b>1 589</b>

## LOKAL ORGANISATION OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Sveafastigheter har en decentraliserad, lokal och närvarande förvaltningsorganisation. Organisationen är indelad i tre regioner med 21 områdeskontor som är bemannade med egna fastighetsförvaltare, uthyrare och fastighetstekniker för att säkerställa en nära dialog med hyresgäster samt att dagligen bedriva en aktiv, värdeskapande och hållbar fastighetsförvaltning med korta beslutsvägar.

Värdeskapande förvaltning innebär att optimera de befintliga fastigheterna och därmed skapa ett högre värde både för hyresgästerna och för Sveafastigheter. Sveafastigheter har som mål att under de kommande fem åren renovera minst 2 000 lägenheter.

Rutiner och processer har tagits fram för fiberinstallationer, värdeskapande aktiviteter, projektrutiner och energiprojekt. Fastigheterna underhålls och uppgraderas för att förbättra både driftnetto och hållbarhetsprestanda. Drift- och underhållskostnader optimeras och kontrolleras kontinuerligt. Taxebundna kostnader såsom el, värme och vatten följs upp på månadsbasis. Dessutom sker en löpande översyn av ramavtal för att säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet. Företagsövergripande upphandlingar av ramavtal utvärderas löpande för att utnyttja bolagets storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna.

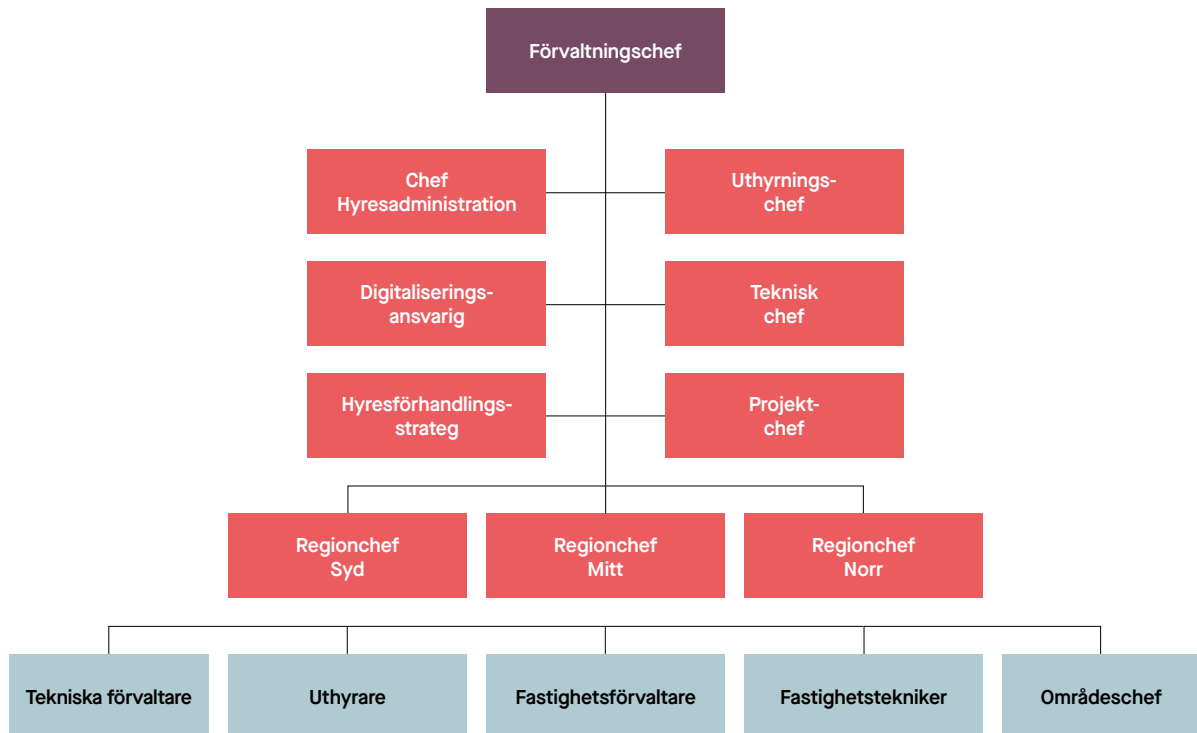
## HEMLYFT – SÅ RENOVERAS LÄGENHETERNA FÖR ATT STÅ SIG ÖVER GENERATIONER

Sveafastigheters lägenhetsrenoveringar går under namnet Hemlyft. Renoveringarna ger en högre standard och ökar därmed attraktiviteten för hyresgäster. Den högre standarden medför en högre hyra, vilket ökar driftnettot och värdet på fastigheten.

Förvaltningen utvärderar löpande renoveringspotentialen för att ha god framhållning till var möjliga Hemlyft bör ske. Bedömningar och anpassningar görs utefter den lokala marknaden för att förstå efterfrågan bland potentiella hyresgäster. En standardiserad renoveringsprocess och samarbeten med lokala entreprenörer används för att möta hyresgästernas behov och säkerställa en stark avkastning.

Hemlyft sker när en hyresgäst säger upp sitt hyresavtal och flyttar ut från en lägenhet som behöver renoveras. En besiktning görs för att bedöma skick och vilken grad av renovering lägenheten behöver. Lägenhetens nuvarande skick, den aktuella hyresnivån samt efterfrågan tas i beaktan. Hyrorna är förhandlade innan renovering påbörjas.

Renoveringen genomförs tids- och kostnadseffektivt med en hög kvalitet. Materialet levereras till varje lägenhet samlat i en container och är packat utefter den ordning som materialet ska användas. Renoveringsprocessen tar i regel mellan fyra och sex veckor beroende på omfattning.



Under denna period redovisas lägenheten som vakant. Det påverkar tillfälligt den ekonomiska uthyrningsgraden negativt, men genererar på lång sikt högre hyresintäkter och minskade underhållskostnader.

Renoveringsarbetet har ett tydligt hållbarhetsfokus. Material med låg klimatpåverkan prioriteras och avfallet minimeras genom att återanvända byggmaterial till nästa renovering. Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 26–51. Under 2024 har Sveafastigheter genomfört Hemlyft på 73 lägenheter.

## INVESTERINGAR SOM MINSKAR ENERGI FÖRBRUKNINGEN

Sveafastigheter har ett mål om att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet. För att uppnå målet har det under året investerats 55 miljoner kronor i exempelvis installation av solcellsanläggningar och omfattande digitalisering av fastigheterna.

En driftstrategi har tagits fram som beskriver hur framtida energiprojekt ska genomföras för att maximera effektiviteten och nyttan av investeringar samt hur den dagliga driften ska ske gällande energiuppföljning. Prioritering av arbetet läggs till de 20 fastigheter som presterar sämst. Det gör Sveafastigheter väl rustat för energi- och utsläppskraven enligt Energiprestandadirektivet (EPBD), se sida 33.

Insamling av energidata från fastigheterna till en central databas är under uppbyggnad. Den centrala databasen kommer minska beroendet av att köpa in data från tredje part och det kommer var möjligt att styra el- och värmetillförseln till fastigheterna. Redan idag styrs fastigheterna med detta system via en modellbaserad styrning, vilket innebär att systemet kontinuerligt lär sig och anpassar sig efter fastighetens egenskaper och beteende.

Under året har energideklarationer analyserats. Slutsatsen är att ett flertal fastigheter har potential att nå en bättre klassning, givet de energiprojekt som historiskt har genomförts. Tre pilotprojekt där artificiell intelligens (AI) används har implementerats. AI analyserar fastigheternas känslighet för väderförändringar samt hyresgästernas beteendemönster inom fastigheterna. Utifrån analysen kan AI:n optimera inomhusklimatet och samtidigt sänka driftkostnaderna. Systemet som används är fabriksberoende, vilket möjliggör fri konkurrens vid inköp av material.

## ÖKADE RESULTAT I ALLA KATEGORIER I DEN ÅRLIGA HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN

Sveafastigheter arbetar enligt förvaltningsmantrat "Helt, Rent, Snyggt och Tryggt". Det innebär fokus på hyresgästernas trivsel genom en lokal och närvarande förvaltning och att ge en snabb återkoppling vid felanmälan. Att vara tillgängliga för dialog med hyresgästerna, såväl på plats i bostadsområden som via digitala kanaler och telefon, är avgörande för att uppnå en hög nöjdhet.

Nöjd kundindex, NKI, mäts genom den årliga hyresgästundersökningen via AktivBo. Under 2023 var serviceindexresultatet 71,5 procent. Resultatet för 2024 blev 77,2 procent – en förbättring med 5,7 procentenheter. Den stora ökningen resulterade i att Sveafastigheter prisades med

Kundkristallen för det bolag som gjort störst lyft i serviceindex bland jämförbara bolag.

## HYRESGÄSTUNDERSÖKNING 2024

- 91 procent av hyresgästerna anser att de får ett bra bemötande av Sveafastigheter
- 82 procent kan rekommendera Sveafastigheter som hyresvärd
- 79 procent känner sig trygga i sitt bostadsområde

Sveafastigheter ökar i alla kategorier i 2024 års hyresgästundersökning. De starkt förbättrade resultaten har möjliggjorts genom ett stort engagemang hos samtliga medarbetare, vars arbete tog avstamp i resultatet från hyresgästundersökningen 2023 med tillhörande handlingsplaner per fastighet.

Under året har flertalet granngemensamma aktiviteter anordnats, vilket bidrar till ett trevligare och tryggare grannskap. Informationen från Sveafastigheter till hyresgästerna har förbättrats genom bland annat kvartalsvis lokala informationsbrev och kontinuerliga uppdateringar i sociala medier.

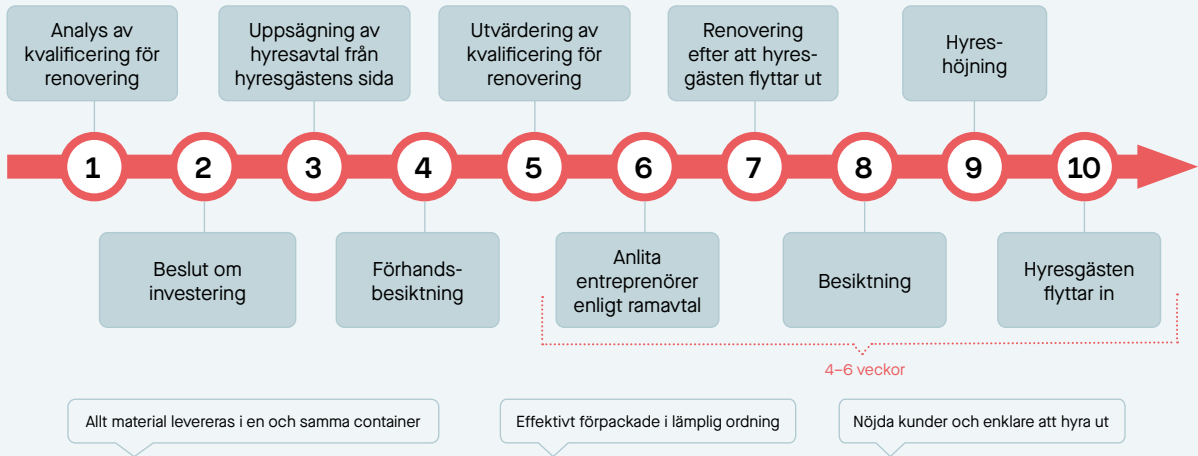
De digitala tjänsterna för hyresgästerna blir allt viktigare. Under året har hemsidan anpassats efter hyresgästernas behov och appen har utvecklats för att hyresgästerna ska kunna sköta de flesta av sina ärenden digitalt.

## EXEMPEL PÅ ÅTGÄRDER FRÅN 2023 ÅRS HANDLINGSPLANER

- Löpande arbete med att förbättra relationen till hyresgäster i hela organisationen.
- Utvärderingsenkät vid in- och utflyttning.
- Styrning och uppföljning av processer och rutiner för att arbeta lika.
- Förbättrad dialog med hyresgäster före, under och efter arbeten i fastigheterna.
- Effektivisering av ärendehantering och återkoppling inom 48 timmar.
- Månatliga åtgärdsdagar med fokus på rena och snygga gårdar och trapphus.

I fastigheten Hov Dalbogård i Växjö har en investering på närmare 14 miljoner kronor gjorts för omfattande energibesparande åtgärder. Fastigheten består av sex byggnadskroppar med totalt 233 lägenheter. Projektet har innefattat att utnyttja den energi som finns i frånluften för att värma upp respektive hus. Det ger också större möjlighet att styra värmen i varje byggnad individuellt. Värmepumparna drivs av solceller på taken, vilket minskar den ökade belastningen på elnätet. Vindarna har isolerats och värmesystemet har justerats. Byggnaderna värms nu upp med fjärrvärme och en gemensam fjärrvärmecentral finns i en separat byggnad. Totalt sett beräknas primärenergitalet minska med närmare 50 procent.

## RENOVERINGSPROCESSEN – EN ÖVERSIKT



## EXEMPEL PÅ INVESTERINGAR SOM MINSKAR ENERGIÖRBRUKNINGEN



### Cykeln 3, Landskrona Bredbandsfiber

Byggår	1968
Antal lägenheter	165
Startår	2022
Investering	750 tkr
Hyreshöjning per år	178 tkr
Direktavkastning	29 %



### Kristallen 1-3, Kävlinge Vattneffektivisering

Byggår	1974
Antal lägenheter	219
Startår	2023
Investering	200 tkr
Årliga besparningar	29 tkr
Direktavkastning	14 %



### Hov Dalbogård 3-4, Växjö Energiprojekt inklusive solceller, ny ventilationsanläggning, styrning via web port, ny undercentral och tilläggsisolering av tak

Byggår	1963
Antal lägenheter	229
Startår	2022
Investering	20 mkr
Årliga besparningar	2 mkr
Direktavkastning	15 %



### Barlasten 4, Stockholm Utbyte av styr- och reglerutrustning och undermätare i varje lägenhet

Byggår	1929
Antal lägenheter	16
Startår	2022
Investering	100 tkr
Årliga besparningar	23 tkr
Direktavkastning	23 %

## Affärsmodell och verksamhet

# Nyproduktion

Sveafastigheters affärsområde nyproduktion omfattar pågående byggnation, projektutveckling och tillskapande av byggrätter. Projektutveckling och byggnation sker med hållbarhetslösningar i framkant.

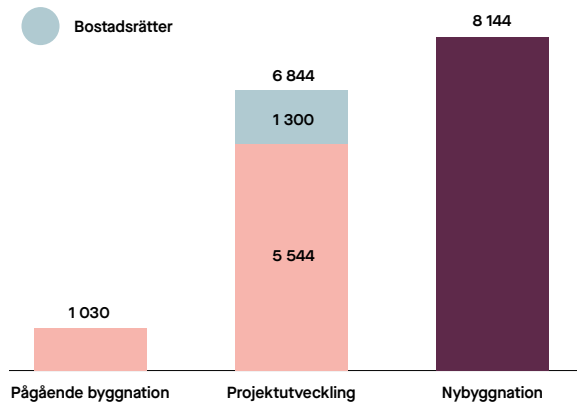
Sveafastigheters projektportfölj är belägen i städer och områden med en stark efterfrågan på bostäder. Fokus ligger på kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och där goda kommunikationer finns. 93 procent av portföljen är belägen i Stockholm-Mälardalsregionen, som är den starkaste tillväxtregionen i Sverige. Sveafastigheters mål är att byggstarta 600-800 lägenheter per år.

Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med ett stort fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vid byggnation används material av hög kvalitet och moderna energilösningar för att möjliggöra en långsiktig hållbar förvaltning. En färdplan finns för att successivt minska miljöbelastningen från byggnationen, exempelvis genom att använda slimmade stommar och klimattförbättrad betong. En studie har inletts som med hjälp av forskare tittar närmare på vilket stommaterial som är lämpligast när även påverkan på biologisk mångfald vägs in. Varje projekt utgår från en socialt värdeskapande analys som syftar till att belysa sociala aspekter i planeringen för att tillskapa och förstärka sociala värden på platsen. Läs mer på sidan 43.

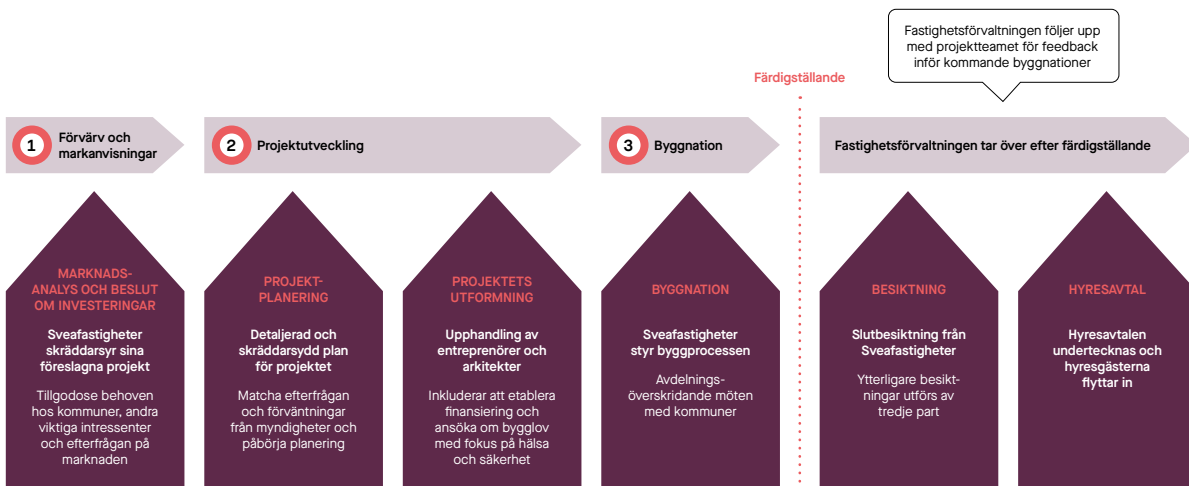
### VÄLETABLERAD PLATTFORM FÖR NYPRODUKTION

Projekten genomförs enligt en strukturerad process. Sveafastigheter har en stark plattform för nyproduktion genom

### Antal lägenheter



en egen projektorganisation som jobbar processtyrt. Nyproduktionsteamet består av byggchef, projektchefer och affärsutvecklare som har en lång erfarenhet av stadsutveckling, förståelse för lokala behov och att skapa kostnadseffektiva byggnationer. En slutprodukt av hög kvalitet som står sig över generationer säkras genom att nyproduktionsteamet är med från idé till färdigställt hus samt att förvaltningsorganisationen involveras från ett tidigt skede.





## 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	1 578	49 802	86	2 843	1 438	607	713	5,6	6,2
Universitets- och högskolestäder	461	3	17 615	-	806	41 921	46	2 594	729	403	442	5,7	6,3
<b>Totalt</b>	<b>1 030</b>	<b>6</b>	<b>48 159</b>	<b>657</b>	<b>2 384</b>	<b>46 442</b>	<b>135</b>	<b>2 585</b>	<b>2 167</b>	<b>1 011</b>	<b>1 155</b>	<b>5,6</b>	<b>6,2</b>

Sveafastigheter strävar efter att leverera arkitektonisk design av hög kvalitet och samtidigt säkerställa att lägenhetstyper motsvarar den lokala marknadens efterfrågan. För att uppnå dessa mål samarbetar Sveafastigheter med externa entreprenörer och arkitekter som har till uppgift att bygga och formge fastigheter i enlighet med Sveafastigheters standarder för kvalitet och effektivitet.

Nyproduktionsprocessen är standardiserad för att hantera samtliga skeden i projekten på ett effektivt sätt, från detaljplanläggning till färdigställd byggnation, för att på så sätt korta ledtiderna och den totala tiden för projektgenomförandet. I bilden på föregående sida beskrivs processen för projekt i Sveafastigheter, som normalt inleds med förvärv av byggrätt eller markanvisning, följt av projektutveckling och byggnation samt besiktning och uthyrning. Hela processen präglas av ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

### PÅGÅENDE BYGGNATION

Per den 31 december 2024 hade Sveafastigheter investerat 1 011 mkr i pågående byggnation. Ytterligare investeringar om 1 156 mkr förväntas i dessa projekt. Den pågående byggnationsportföljen består av 1 030 lägenheter och efter

färdigställande uppskattar Sveafastigheter att de pågående byggnationsprojekten kommer att värderas till cirka 2,4 mdkr i fastighetsvärde. Per den 31 december 2024 bedöms de pågående byggnationsprojekten bidra med 135 mkr i löpande hyresvärde vid färdigställande.

### BYGGRÄTTER OCH PROJEKTUTVECKLING

Sveafastigheter utvärderar och identifierar kontinuerligt mark i attraktiva mikrolägen med starka underliggande förutsättningar så som goda kommunikationer till starka arbetsmarknader. Utvecklingsarbetet omfattar bland annat marknadsanalys, analys av detaljplanebestämmelser, byggtekniska förutsättningar och hållbarhetskrav samt aktivt deltagande i kommunala markanvisningar.

Sveafastigheter har en historik av att erhålla markanvisningar och har tilldelats markanvisningar för mer än 2 300 lägenheter under 2021–2023. Därutöver har mer än 76 000 kvadratmeter byggrätter genererats på befintliga fastigheter i förvaltning under 2022–2023. Genom dessa byggrätter har Sveafastigheter möjlighet att utveckla projekt genom förtätning inom och i anslutning till sina nuvarande fastigheter, såsom parkeringsytor som inte används.



## Affärsmodell och verksamhet

# Tre byggstarter under året

### ENHÖRNINGEN, KISTA

- Projekt omfattar 216 hyresrätter
- Kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver
- Första inflyttningen beräknas ske under 2026
- Beräknat årligt hyresvärde om 35mkr



### SOLHUSEN, NACKA

- Byggs centralt i Orminge och för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver
- 117 hyresrätter och 30 trygghetsbostäder för personer som är 65+
- Första inflyttningen beräknas ske 2026
- Beräknat årligt hyresvärde om 24mkr



### KANDELABERN, SKELLEFTÅ

- Skapas en attraktiv och trygg bostadsmiljö
- Fyra huskroppar med 178 lägenheter
- Kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver
- Första inflyttningen beräknas ske 2025
- Beräknat årligt hyresvärde om 23mkr



# Hållbarhetsredovisning





**Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela verksamheten och värdekedjan. Det övergripande målet är att förvalta och utveckla hållbara hem för fler genom att minska miljöavtrycket och skapa trygga och attraktiva bostadsområden.**

## INNEHÅLL

<b>Introduktion</b> .....	27	Leverantörers hälsa och säkerhet .....	42
Om hållbarhetsredovisningen .....	27	Hem för fler .....	43
Hållbarhetsstyrning .....	28	Trygga hyresgäster och bostadsområden .....	44
Dubbel väsentlighetsanalys .....	29	<b>Styrning (G)</b> .....	46
Hållbarhetsmål .....	31	Affärsetik .....	47
<b>Miljö (E)</b> .....	32	Korruption och mutor .....	47
Klimatanpassning .....	33	<b>Fördjupad information</b> .....	48
Klimatpåverkan och energi .....	34		
Biologisk mångfald .....	36		
Cirkulär ekonomi .....	37		
<b>Socialt (S)</b> .....	38		
Medarbetare .....	39		

## OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Koncernen publicerar en frivillig hållbarhetsredovisning inspirerad av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Sveafastigheter omfattas varken av årsredovisningslagens krav eller av CSRD för räkenskapsåret 2024.

Koncernen Sveafastigheter etablerades i juni 2024 genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist.

Sveafastigheter har påbörjat ett genomgripande arbete för att säkerställa att koncernen har hållbarhetsmål och uppföljning som passar bolagets specifika situation och ambitioner liksom kommande hållbarhetsregleringar framåt. Då koncernen bildades under 2024 pågår implementering av rutiner för datainsamling för de identifierade fokusområdena.

Hållbarhetsredovisningen är baserad på den finansiella koncernstrukturen. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll. Hållbarhetsinformationen i denna rapport avser helår 2024 om inget annat anges. Eftersom

koncernen bildades 2024 upprättades inte hållbarhetsredovisning för år 2023 och jämförelsetal anges därför inte.

Hållbarhetsinformationen i redovisningen sträcker sig över hela Sveafastigheters värdekedja.

## FÖRBEREDANDE ARBETE CSRD OCH EU-TAXONOMIN

Enligt gällande lagstiftning omfattas Sveafastigheter av kraven på rapportering enligt CSRD från och med räkenskapsåret 2026. Under 2024 har Sveafastigheter genom koncernens hållbarhetsråd (ledningsgrupp tillsammans med hållbarhetschef) förberett rapporteringsarbetet genom att bland annat identifiera Sveafastigheters värdekedja och genomföra dubbel väsentlighetsanalys i linje med EFRAG:s rekommendationer, se nedan.

Under 2024 har Sveafastigheter även påbörjat arbetet med redovisning enligt EU-taxonomin.

EU-kommissionens pågående översyn av regelverket (det så kallade Omnibus-paketet) kan påverka om Sveafastigheter omfattas av CSRD och EU-taxonomin.

## HÅLLBARHETSSTYRNING

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sveafastigheters organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mål samt handlingsplaner. Den årliga affärsplaneringen skapar tydliga och förankrade planer för hur alla delar av verksamheten ska drivas. I planerna inkluderas mål inom miljö (E), socialt (S) och styrning (G). Uppföljning av affärsplanen görs löpande under året. Beskrivningen av Sveafastigheters affärsmodell finns på sidan 11.

## HANTERING AV HÅLLBARHETSRISKER

Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 68. Identifierade klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter redovisas i linje med TCFD:s rekommendationer på sidan 33.

Utöver det styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk samt guidas av följande ramverk.

## Vägledande externa ramverk

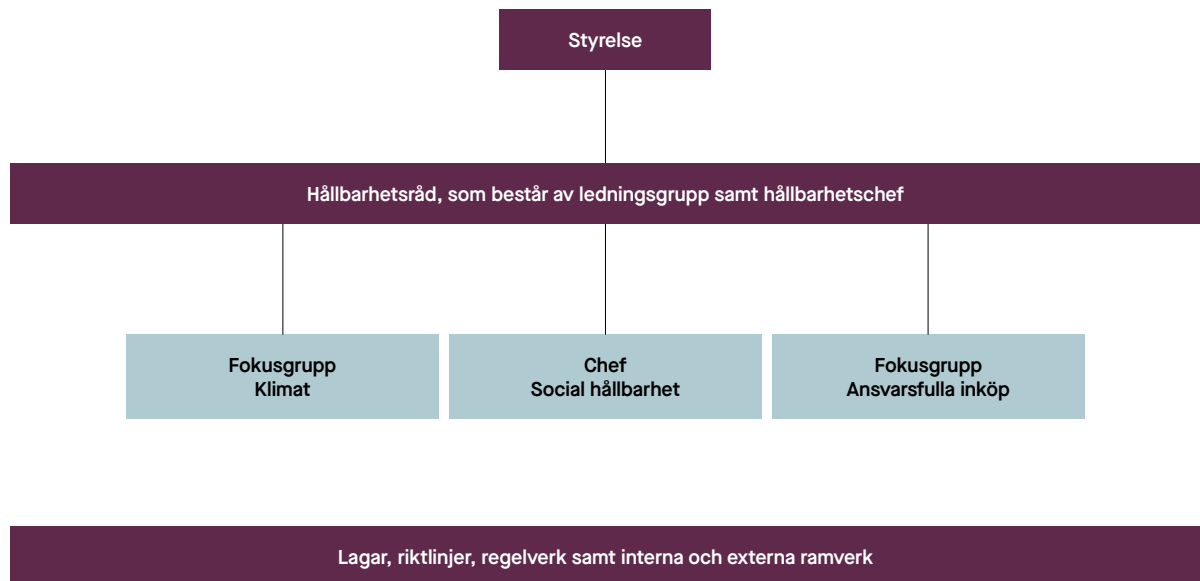
- FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs)
- Parisavtalet
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- FN:s vägledande principer för affärsetik och mänskliga rättigheter
- Internationella arbetsorganisationen ILO:s kärnkonventioner, policyer och riktlinjer

## Vägledande interna ramverk

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- HR-policy
- Visselblåsarpolicy
- Anvisning arbete mot arbetslivskriminalitet och med arbetsmiljö i projekt

## BETYDANDE FUNKTIONER FÖR SVEAFSTIGHETERS HÅLLBARHETSSTYRNING

För fullständig bolagsstyrning se sidorna 57-59. Styrelsens revisionsutskott hanterar uppföljning av plan för utveckling av hållbarhetsrapportering. Se presentation av styrelsemedlemmar på sidorna 63-65 och tabell över styrelsens sammansättning i Not 8 i koncernens noter.



## DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

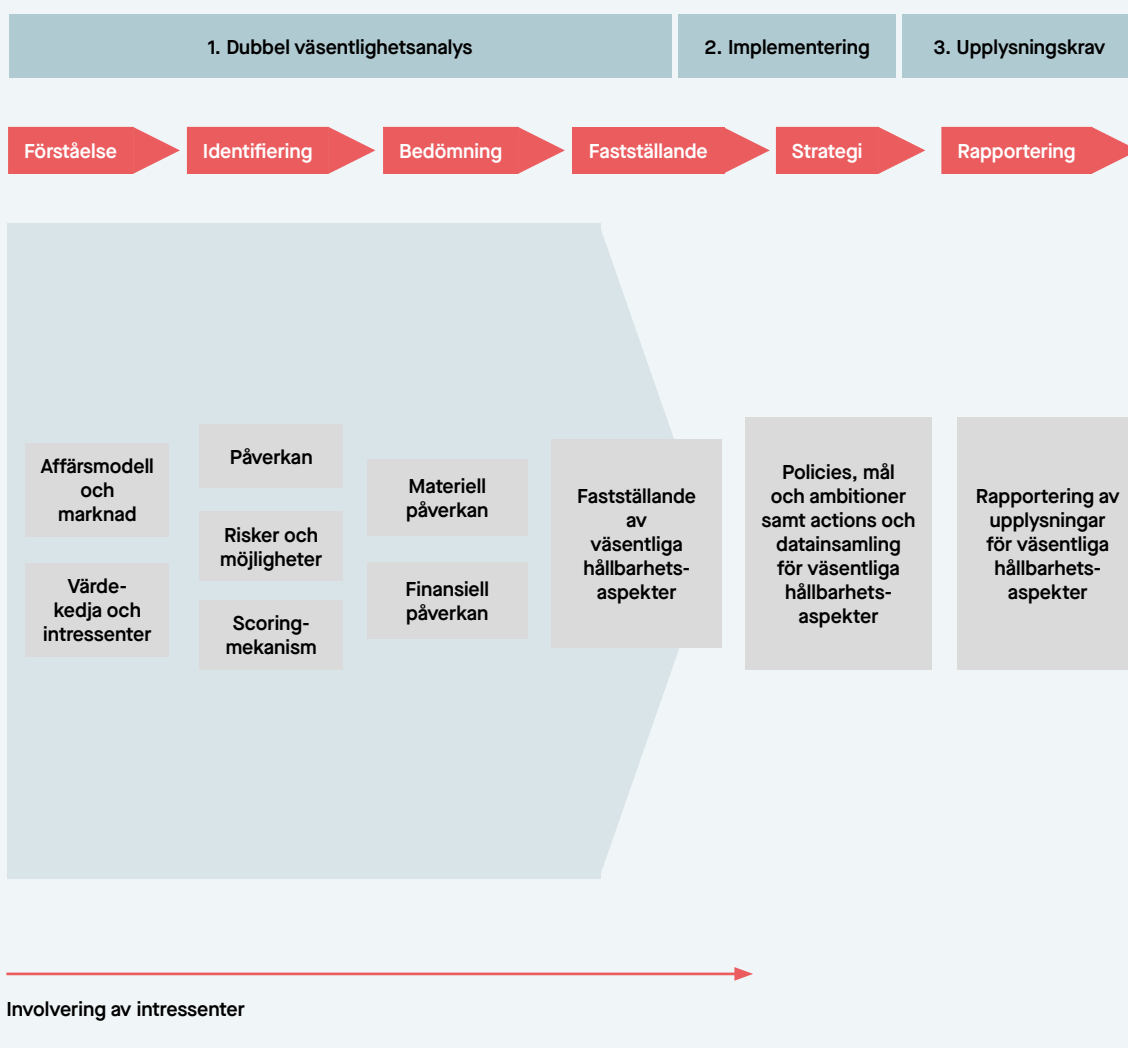
Sveafastigheter genomförde under hösten 2024 en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera koncernens väsentliga hållbarhetsfrågor. Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes baserat på kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Metoden utgick från EFRAG:s Implementation Guidelines. Hållbarhetsrådet genomförde den dubbla väsentlighetsanalysen och förankrade resultatet i styrelsen.

Sveafastigheters värdekedja och mest väsentliga intressenter består i huvudsak av leverantörer (uppströms aktiviteter), medarbetare, ägare (den egna verksamheten) och hyresgäster och samhället (nedströms aktiviteter). Sveafastigheter för löpande dialoger med dessa intressenter genom bland annat möten och enkäter.

Hållbarhetsaspekter som ingår i den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades huvudsakligen på grundval av den lista över aspekter som presenteras i ESRS 1. Då ESRS S3 och ESRS S4 saknar underaspekter som passar Sveafastigheters verksamhet togs specifika underaspekter fram till dessa. Baserat på de aspekter som föreslås i ESRS 1 identifierade hållbarhetsrådet positiv och negativ påverkan samt risker och möjligheter relaterade till aspekterna. Vid identifieringen av påverkan togs hänsyn till både Sveafastigheters egen påverkan och påverkan från aktörer i värdekedjan. Hållbarhetsrådet bedömde även aspekternas potentiella finansiella påverkan på Sveafastigheter.

Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsaspekter för Sveafastigheter. De väsentliga aspekterna styr innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt.

### PROCESS FÖR DEN DUBBLA VÄSENTLIGHETSANALYSEN



## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER

	Identifierade väsentliga ERSR-aspekter	Materiell påverkan (-negativ/+positiv)	Finansiell påverkan (-risk/+möjlighet)
MILJÖ (E)	<b>Klimatförändring – Anpassning till klimatförändringar (ESRS E1)</b>	+ Investeringar i klimatanpassningsåtgärder bidrar till samhällets klimatesiliens	- Fysiska risker och omställningsrisker för bolagets fastigheter + Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader
	<b>Klimatförändring – Begränsning av klimatförändringar och energi (ESRS E1)</b>	- Klimatpåverkande utsläpp i alla led - Energianvändning + Energieffektiviseringar och förnybar energi	- Ökade krav kring energi och klimat - Investeringar i fastigheterna för att göra dem mindre utsläppsintensiva
	<b>Biologisk mångfald och ekosystem – Direkt exploatering (ESRS E4)</b>	- Exploatering av naturresurser i leverantörsledet och vid nyproduktion + Ökad biologisk mångfald i fastigheternas utemiljö	- Beroende av råmaterial och ekosystemtjänster - Regelverk/tillståndsprocesser, exempelvis miljökonsekvensutredning vid exploatering
	<b>Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS E5)</b>	- Resurser krävs vid nyproduktion och vid renoveringar. Stor del nytvunna material - Avfall uppkommer vid nyproduktion, inom förvaltning samt från hyresgäster	- Ökade materialkostnader pga resursbrist - Regelverk kring exempelvis byggavfall och kemikalier
SOCIALT (S)	<b>Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor (ESRS S1)</b>	+ God arbetsmiljö	- Brist på tillgång på kompetens om Sveafastigheter inte uppfattas som attraktiv arbetsgivare
	<b>Medarbetare i värdekedjan – Arbetsvillkor – Hälsa och säkerhet (ESRS S2)</b>	+ Ökad hälsa och säkerhet i byggbranschen på grund av Sveafastigheters arbetsmiljöarbete	- Bristande säkerhetsarbete inom byggbranschen
	<b>Berörda samhällen – Samhällets ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter – Tillräckliga bostäder (Hem för fler) (ESRS S3)</b>	+ Bidrar med fler bostäder där det råder bostadsbrist + Bidrar med lokala och sociala värden	- Ekonomisk-politiska förändringar som påverkar möjligheterna för nyproduktion
	<b>Konsumenter och slutanvändare – Personlig säkerhet för konsumenter och /eller slutanvändare (Trygga hyresgäster och bostadsområden) (ESRS S4)</b>	+ Bidrar med trygghet för hyresgäster i bostadsområden	- Minskad trygghet minskar fastigheters attraktivitet
STYRNING (G)	<b>Styrning – Företagskultur (ESRS G1)</b>	+ Bidrar till en mer etisk och ansvarsfull kultur i samhället genom att främja positiva värderingar och beteenden	- Varumärkesrisker vid bristande kontroll och uppföljning - Ökade lagkrav för socialt ansvar genom leverantörskedjan kräver utökad inköpsprocess
	<b>Styrning – Korruption och mutor (ESRS G1)</b>	+ Främjar effektiv och sund konkurrens på lika villkor	- Korruption och mutor i värdekedjan

Tabellen visar en sammanställning av väsentliga aspekter som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen, samt positiv och negativ påverkan, risker och möjligheter. Följande ämnen bedömdes inte vara väsentliga för Sveafastigheter:

- Föroreningar (ESRS E2): Begränsade föroreningar, främst i samband med nyproduktion.
- Vatten och marina resurser (ESRS E3): Begränsad påverkan inom förvaltning och i samband med nyproduktion.

## HÅLLBARHETSMÅL

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela sin verksamhet och värdekedja. Det övergripande målet är att utveckla hållbara, trivsamma och trygga boendemiljöer och att hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom Sveafastigheter.

Sveafastigheter påbörjade under 2024 ett arbete med att ta fram ett övergripande mål samt ett övergripande måttal per väsentlig hållbarhetsfråga. Målen och måttalen fastslogs av styrelsen i februari 2025. Närmare definition av mål och måttal återfinns i respektive avsnitt.

	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat år anges)	Utfall 2024	Läs mer på sidorna
Miljö (E)	<b>Klimatanpassning (ESRS E1)</b>	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.	97% av portföljen bedöms klara av att bemöta klimatrisker efter klimatanpassningsåtgärder.	33-34
	<b>Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)</b>	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.	Växthusgasutsläpp: 27 318 ton CO2e  Under 2025 kommer justerade måttal i linje med SBTi:s nya ramverk för Buildings att tas fram.	34-36
	<b>Biologisk mångfald (ESRS E4)</b>	Mål kommer att tas fram under 2025.	Måttal kommer att tas fram under 2025.	36-37
	<b>Cirkulär ekonomi (ESRS E5)</b>	Minst 70% av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	37
Socialt (S)	<b>Medarbetare (ESRS S1)</b>	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.	eNPS: 25	39-41
	<b>Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)</b>	Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.	Allvarliga personskador: 0 Dödsfall: 0	42
	<b>Hem för fler (ESRS S3)</b>	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	43
	<b>Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)</b>	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.	Sveafastigheters resultat i årets trygghetsundersökning: 78,7% Årets branschmedelvärde: 79,4%	44-45
Styrning (G)	<b>Affärsetik (ESRS G1)</b>	Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	47
	<b>Korruption och mutor (ESRS G1)</b>	Ingen form av korruption ska förekomma.	0 bekräftade fall av korruption och mutor.	47

Hållbarhetsredovisning

## Miljö (E)



## KLIMATANPASSNING

Klimatförändringar kan påverka marknader och städer där Sveafastigheter äger fastigheter på kort, medellång och lång sikt. Forskningen kopplar samman många typer av extremväder med klimatförändringar. Redan idag har sannolikheten för värmeböljor, kraftig nederbörd, översvämningar och torka ökat. I ett framtida varmare klimat bedöms den här typen av förändringar bli kraftigare. Åtgärder på en enskild fastighet kan göra att andra fastigheter avlastas, och trycket på de gemensamma systemen minskar. På så sätt spelar enskilda klimatanpassningsåtgärder en roll för hela samhället.

## AKTIVITETER

### Löpande:

- I arbetet med att ta fram nya detaljplaner för nyproduktion görs utredningar för att undvika platser med höga klimatrisker samt att kunna förebygga

fysiska risker. Förebyggande åtgärder kan exempelvis utgöras av fördröjningsmagasin under mark där översvämningensrisk identifierats.

- Sveafastigheter utför årligen en klimatriskanalys på hela fastighetsportföljen. Analysen utgår från information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan.

### 2024:

- Sveafastigheter påbörjade en klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå.

### Framåt:

- Klimatriskanalysen kommer att fördjupas för fastigheter som bedömts vara utsatta för hög risk. En handlingsplan med förslag till förebyggande åtgärder kommer att tas fram och förebyggande åtgärder implementeras.

## KLIMATRELATERAD BEDÖMNING AV FINANSIELLA RISKER OCH MÖJLIGHETER

För att identifiera, bedöma och tillämpa scenarier för klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter användes ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Dessa resultat kompletterades med Sveafastigheters egna analyser på fastighetsnivå.

Risker	Finansiell påverkan (-risk/+möjlighet)
<b>Fysiska risker</b>	
Akuta fysiska risker för fastigheter som exempelvis extrem nederbörd, översvämning, värmebölja, storm, okontrollerad brand eller jordskred.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Låg risk för hela fastighetsportföljen på kort, medellång och lång sikt.</li> <li>- Hög risk för enskilda fastigheter på lång sikt.</li> <li>+ Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader på kort, medellång och lång sikt.</li> </ul>
Kroniska fysiska risker som exempelvis förändringar i nederbördsmönster och nederbördstyper, stigande havsnivåer, stigande temperaturer eller kust- eller markerosion.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Låg risk för hela fastighetsportföljen på lång sikt.</li> <li>+ Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader på kort, medellång och lång sikt.</li> </ul>
<b>Omställningsrisker</b>	
Energiprestandadirektivet (EPBD) som innebär regleringar för att minska den genomsnittliga primärenergianvändningen för alla bostadsbyggnader med minst 16% till 2030 och med minst 20–22% till 2035.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hög risk för de delar av fastighetsbeståndet som inte kommer att uppfylla kraven enligt EPBD på medellång och lång sikt.</li> <li>+ Fastigheter som har eller får en låg primärenergianvändning kan få förmånlig grön finansiering och högre värdering på kort, medellång och lång sikt.</li> </ul>

Klimatriskprocessen omfattar direkt verksamhet med kort, medellång och lång tidshorisont. Kort sikt: Ett rapporteringsår (2025), medellång sikt: Upp till 5 år (år 2029), lång sikt: Mer än fem år (år 2049). Hanteringen av och bedömningen av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Fysiska risker kan vara akuta eller kroniska och kan omfatta direkta skador på fastigheter eller indirekta skador, till exempel avbrott i energiförsörjning. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre växthusgasutsläpp kan medföra. Analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på FN:s klimatpanel Intergovernmental Panel on Climate Change:s (IPCC) scenarier RCP 2.6 (världen lyckats begränsa temperaturökningen till 1,5-2°C, det vill säga "uppnår Parisavtalet") och RCP 8.5 ("business as usual", växthusgasutsläppen fortsätter att öka). Det är två väldigt olika scenarier där RCP 2.6 innefattar stora omställningsrisker och RCP 8.5 stora fysiska risker. EPBD syftar till att minska de globala växthusgasutsläppen i enlighet med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet.

## MÅL OCH UTFALL: KLIMATANPASSNING

Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.

	Mål 2030	Utfall 2024 efter klimatanpassningsåtgärder	Utfall 2024 före klimatanpassningsåtgärder
Andel av portföljen som är klimatanpassad och klarar av att bemöta klimatrisker	100 %	97 %	96 %

För att minska risken för negativ påverkan ska Sveafastigheter arbeta aktivt med att identifiera klimatrisker och att möjliggöra klimatanpassning på olika sätt i verksamheten. Med hela fastighetsportföljen menas fastigheter i förvaltning och nyproduktion. Externa verktyg har använts för att beräkna den finansiella påverkan av klimatrisker på fysiska tillgångar eller fastighetsinvesteringar. Andel av portfölj avser andel av marknadsvärde.

## KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Sveafastigheter arbetar för att minska klimatpåverkan från nyproduktionen och förvaltningsbeståndet. Enligt Naturvårdsverket står byggnader för drygt en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige sett ur ett livscykelperspektiv, medan fastighetssektorn står för 40 procent av den totala energianvändningen.

En låg energianvändning innebär en lägre driftkostnad och förbättrade möjligheter för grön finansiering.

## AKTIVITETER

### Löpande:

- Inom nyproduktion finns en färdplan för att successivt minska växthusgasutsläppen. Åtgärder som prioriteras är minimerad materialåtgång, användning av material med lägre klimatpåverkan, minimering av avfall samt att minska transporter. Energiåtgärder som till exempel solpaneler och andra hållbara lösningar integreras för långsiktigt hållbar förvaltning. Läs mer på sidan 23.
- Sveafastigheter är en av grundarna till HS30 (Hållbart Stockholm 2030), en branschorganisation som arbetar för att snabba på omställningen till en hållbar bostadsbransch.
- Vid renoveringar prioriteras material med låg klimatpåverkan och transporter minimeras. Läs mer om renoveringar på sidorna 20–21.
- Inom förvaltning finns ett mål om att kontinuerligt sänka energianvändningen, med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. En viktig del för att uppnå målet är Sveafastigheters databaserade rutiner och digitalisering för energieffektivisering. Läs mer på sidan 21.
- Det sker kontinuerliga förbättringar av energianvändningen i form av exempelvis solenergi på taket, förbättrad ventilation, takisolerings samt investeringar i vattneffektivitet.

### 2024:

- Under perioden investerade Sveafastigheter 55 mkr i projekt för att förbättra energiprestandan i fastighetsportföljen.
- Sveafastigheter påbörjade arbetet med att ta fram faktiska utsläppsminskningmål fram till år 2030 baserat på SBTi:s kriterier för fastighetssektorn.

### Framåt:

- Sveafastigheter kommer att skicka in mål till SBTi med ambitionen att de valideras under 2025.
- Sveafastigheter planerar att uppdatera energideklarationer för flera fastigheter, som har energieffektiviserats eller på andra sätt bedöms få bättre energiklassning. Läs mer på sidan 21.

## EU-TAXONOMIN OCH ENERGY PERFORMANCE BUILDINGS DIRECTIVE (EPBD)

För att vara i linje med taxonomin behöver en nybyggd byggnad bland annat ligga tio procent under BBR-kravet (Boverkets nybyggnadsregler) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt för sin typ. EPBD är utformad för att förbättra de sämst presterande byggnaderna i varje land och föreskriver att den genomsnittliga primära energianvändningen för alla bostadsbyggnader ska minska med minst 16 procent till 2030 och med minst 20–22 procent till 2035. Kriterierna för bostadsbyggnader (till skillnad från kommersiella byggnader) identifierar inte vilka specifika byggnader som behöver renoveras, utöver att 55 procent av energireduktionen måste uppnås genom att renovera de sämst presterande byggnaderna. Enskilda länder måste specificera hur de avser att uppnå detta mål.



## MÅL OCH UTFALL: KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.

	Mål 2030	Utfall 2024, ton CO2e
Totala växthusgasutsläpp (marknadsbaserad för scope 2)	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.	27 318
Varav scope 1		548
Tjänstebilar		249
Fossila bränslen för uppvärmning		299
Varav scope 2 (marknadsbaserad)		5 161
Elektricitet, marknadsbaserad		399
<i>Elektricitet, platsbaserad</i>		173
Fjärrvärme		4 762
Varav scope 3		21 609
Vattenanvändning		168
Kapitalvaror (nyproduktion A1-A5 och material vid renoveringar)		14 992
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2		4 764
Avloppsvatten		204
Affärsresor		45
Anställdas pendling		101
Nedströms uthyrda tillgångar (hyresgästs elkonsumention)		1 334

Sveafastigheter påbörjade 2024 en beräkning av basår för bolagets växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, en viktig del för Sveafastigheters kommande utsläppsminskningmål. För 2024 redovisar Sveafastigheter scope 1 och 2 samt delar av scope 3. Biogena utsläpp är inte inkluderade i beräkningen. Under kommande år planeras fortsatt arbete för att komplettera redovisningen av scope 3 samt förbättra datakvalitet. Avgränsningar, datakällor och beräkningsmetoder framgår av tabellen Grund för beräkning av växthusgasutsläpp på sidorna 48-51.

## SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVES (SBTi) KRITERIER FÖR FASTIGHETSSEKTORN

SBTi är ett globalt initiativ för att stötta bolag att fastställa vetenskapsbaserade klimatmål som valideras av en oberoende tredje part. Kriterier för bygg- och fastighetsektorn ("Buildings") publicerades i augusti 2024 och sätter upp utsläppsminskningmål i linje med 1,5°C.

## NYCKELTAL ENERGI

Sveafastigheter arbetar aktivt med att förbättra energieffektiviteten och att öka andelen el från förnybara källor.

### FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS 2024

Energi klass	Andel av area, %	Andel av marknadsvärde, %
A	1	1
B	10	17
C	7	9
D	25	22
E	34	29
F	16	13
G	3	2
Övrigt*	5	7

\* Övrigt avser två fastigheter som ska deklarerars om samt sju stycken nyproduktionsfastigheter för vilka energideklaration ännu inte är genomförd (deklarering sker två år efter att fastigheten har tagits i bruk).

### FÖRDELNING EL FRÅN FÖRNYBARA KÄLLOR

Sveafastigheter strävar efter att köpa 100 procent el från förnybara källor. Under 2024 köptes el från förnybara källor för majoriteten av beståndet, se fördelning per energikälla nedan.

Energi källa	Utfall 2024, %
Vatten	86
Vind	7
Bio	7

## BIOLOGISK MÅNGFALD

Sveafastigheter vill arbeta för att minska den negativa påverkan på den biologiska mångfalden vid nyproduktion, men även indirekt på andra platser vid inköp av varor och tjänster, till exempel byggmaterial och energi. Som förvaltare kan bolaget bidra till att öka den biologiska mångfalden i utemiljön.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- När nya detaljplaner för nyproduktion utvecklas görs artskyddsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar i de fall det bedöms relevant, för att analysera och minimera påverkan på den biologiska mångfalden.

#### 2024:

- Under hösten togs nya förfrågningsunderlag för yttre skötsel i Sveafastigheters bostadsområden fram. I dessa inkluderades exempelvis önskemål om att leverantörer ska avgöra när ytor som idag består av kortklippt gräs kan omdanas för att ge plats åt större biologisk mångfald.

### Framåt

- Sveafastigheter kommer att bygga två nästintill identiska hus, ett med trästomme och ett med betongstomme, inom ramen för den pågående studien "Trä vs betong". I studien analyserar externa experter vilket av byggmaterialen som är bäst för klimatet och den biologiska mångfalden. För att få en helhetsbild av hur tillverkningen av materialen påverkar den biologiska mångfalden görs en livscykelanalys enligt metoden ReCiPe, där man utgår från flera olika miljöpåverkanskategorier så som markanvändning, försurning, klimatpåverkan och vattenanvändning.

### MÅL OCH UTFALL: BIOLOGISK MÅNGFALD

Mål och mätetal kommer att tas fram under 2025. Inom ramen för målarbetet görs en kartläggning av Sveafastigheters direkta påverkan i anslutning till bolagets fastigheter samt bolagets indirekta påverkan genom inköpta varor och tjänster.

## CIRKULÄR EKONOMI

Sveafastigheter kan påverka mängden och vilken typ av material som används vid nyproduktion, renoveringar och underhåll av Sveafastigheters fastigheter. Material som används ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför viktigt.

Enligt Boverket uppstår 39 procent av allt avfall i Sverige (sedan den stora mängden gruvavfall räknas bort) från bygg- och rivningsavfall. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del material återvinns eller återbrukas, om massåtervinning räknas bort. Sveafastigheter strävar efter att minska uppkomsten av byggavfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi. I EU-taxonomin finns krav på att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall vid nybyggnadsprojekt ska förberedas för materialåtervinning för att ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt ska anses vara i linje med EU-taxonomin.

Utöver byggavfallet som uppstår i verksamheten uppstår avfall från Sveafastigheters hyresgäster.

## AKTIVITETER

### Löpande:

- Inom nyproduktion prioriteras minimerad materialåtgång och återanvändning av material.
- Inom förvaltning minimeras mängden material vid renovering genom att återanvända material i gott skick till kommande underhållsåtgärder. Läs mer på sidorna 20–21.
- Inom nyproduktion ansvarar leverantören för att fraktioner källsorteras.
- Inom förvaltning stöttar Sveafastigheter hyresgästers källsortering genom att förbättra förutsättningarna i miljörummen.

### 2024:

- Sveafastigheter deltog i ett forskningsprojekt tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan för att undersöka möjligheten att återanvända tunga byggnadsdelar vid nyproduktion.

### Framåt:

- Sveafastigheter kommer att hålla sig uppdaterat om den cirkulära marknaden och hitta möjligheter för att öka användning av återbrukat material.

## MÅL OCH UTFALL: CIRKULÄR EKONOMI

Minst 70 procent av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.

Sveafastigheter fokuserar initialt på byggarbetsplatser, då de är en av de största avfallskällorna i Sverige. Avfallet avgränsas till bygg- och rivningsavfall. Förberedelse för materialåtervinning ska ske i enlighet med avfallshierarkin. Implementering av rutiner för datainsamling pågår. Under 2025 är ambitionen att bredda målet till att innefatta fler relevanta aspekter av cirkulär ekonomi.

## Socialt (S)



## Hos oss är våra medarbetare viktiga på riktigt, varje dag.

### MEDARBETARE

Sveafastigheters medarbetare är verksamma inom fastighetsförvaltning, nyproduktion och stödjande stabsfunktioner. Inom förvaltningen finns både operativ och administrativ personal. Läs mer om förvaltningsorganisationen på sidan 20. Nyproduktionsorganisationen hanterar tillskapande av byggrätter, projektutveckling och pågående byggnation. Organisationen anlitar externa entreprenörer som har till uppgift att producera fastigheterna. Läs mer om nyproduktionsorganisationen på sidorna 23–24.

Det är avgörande för Sveafastigheter att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och färdigheter, och därför att vara en god och attraktiv arbetsgivare.

Läs mer om hur Sveafastigheter arbetar med uppförandekod för medarbetare på sidan 47.

### ARBETSVILLKOR

#### SÄKRA ANSTÄLLNINGAR, ARBETSTID OCH TILLRÄCKLIGA LÖNER

För att uppnå ett attraktivt och rättvist kompensations- och förmånspaket är lönesättningen individuell och differentierad. Sveafastigheter erbjuder aldrig kompensation under de lagliga minimilönerna och erbjuder rättvis kompensation och förmåner till medarbetare. Medarbetarens grundlön revideras på årsbasis i den årliga lönerrevisionen enligt etablerade processer och gällande kollektivavtal där det är tillämpligt. Alla anställda har ett formellt anställningsavtal som dokumenteras i koncernens HR-system. Inför varje rekrytering görs en kartläggning av lönestrukturen i relation till den aktuella tjänsten. Koncernen följer strikta formella rutiner vid samtliga anställningar och har standardiserade anställningsavtal.

#### SOCIAL DIALOG, FÖRENINGSFRIHET, KOLLEKTIVA FÖRHANDLINGAR

Sveafastigheter har en samarbetsinriktad och konstruktiv dialog med arbetstagare. Koncernen har under året även förstärkt samarbetet med arbetsmarknadens parter, och en

stor del av de anställda omfattas av kollektivavtal. Sveafastigheter erkänner varje medarbetares rätt att vara medlem i en fackförening och att delta i fackliga aktiviteter. Koncernen följer de kollektiva förhandlingarna för tjänstemän och kollektivanställda fastighetstekniker. Alla väsentliga förändringar förhandlas med de fackliga parterna.

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal uppgick under året till 92 procent.

#### BALANS MELLAN ARBETE OCH FRITID

Genom att främja en sund balans mellan arbete och fritid kan Sveafastigheter skapa en mer hållbar och framgångsrik verksamhet. Sveafastigheter följer lagstadgade arbetstider och har rutiner på plats för att hantera de fall då medarbetare belastas med mer övertid än förväntat. HR-avdelning i samarbete med chef ansvarar för regelbunden uppföljning.

#### ARBETSMILJÖ

Som arbetsgivare ansvarar Sveafastigheter för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö för de egna medarbetarna. Sveafastigheters arbetsmiljöarbete utgår ifrån arbetsmiljölagen och styrs av flera olika styrdokument, till exempel koncernens HR-policy, uppförandekod för medarbetare samt krisplan.

Sveafastigheter arbetar kontinuerligt för att skapa en hälsosam och trygg arbetsmiljö. Under 2024 har koncernens skyddskommitté träffats regelbundet. Det finns tydliga instruktioner och rutiner för att säkerställa en trygg arbetsmiljö. Ett system för att rapportera olycksfall på ett likartat sätt inom hela koncernen har implementerats och statistiken analyseras löpande. En plan för återgång och rehabilitering efter sjukfrånvaro har utvecklats med mallar och strukturer för att underlätta tillhörande samtal och möjliggöra effektiv rapportering och uppföljning.

Sveafastigheter bedömer att det finns högst arbetsmiljörisiker för medarbetare som arbetar med driften av bolagets fastigheter. Ett särskilt fokus läggs på fastighetstekniker som i sin roll kan uppleva situationer av otrygghet i det bostadsområde de ansvarar för. Koncernen har förstärkt samarbete med trygghetsbolag och har under året vid

behov tillhandahållit trygghetslarm för att aktivt arbeta med denna för Sveafastigheter prioriterade fråga.

Medarbetare kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger och arbetsmiljömöten. Under året har koncernen implementerat ett system för att regelbundet följa upp arbetsmiljö, delaktighet, ledarskap samt ge medarbetare möjlighet att dela anonym feedback för att fortsätta utveckla Sveafastigheter. Detta ger viktiga insikter i medarbetarnas upplevelse och organisationens ledarskap och ligger till grund för uppföljning.

## LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER

### JÄMSTÄLLDHET OCH LIKA LÖN FÖR LIKVÄRDIGT ARBETE

I rekrytering är utgångspunkten att arbetsplatser med lika fördelning mellan kvinnor och män ska eftersträvas, där arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska vara lika. Lönekartläggningar genomförs årligen för att upptäcka skillnader i lön baserat på kön eller andra diskrimineringsgrunder. Skillnader hänförligt till diskrimineringsgrunder tolereras inte utan åtgärdas omgående. Lönekartläggningar görs även vid nyanställningar.

### UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

Sveafastigheter uppmuntrar aktivt medarbetare till att utvecklas, till exempel genom att söka nya interna tjänster. Medarbetare och chefer har ett delat ansvar för utvecklingen av medarbetarens kompetens, färdigheter och förmågor. Detta utvärderas årligen genom att följa rutinen för utvecklingssamtal, vilken inkluderar individuella samtal mellan medarbetare och chef där arbetssituation och prestation samt medarbetarens mål diskuteras. Lönen används som ett instrument för att premiera medarbetarens prestation och särskilt de insatser som förbättrar verksamheten. Under 2024 implementerade koncernen ett system för digitala utbildningar.

## INKLUDERING OCH MÅNGFALD

Sveafastigheter strävar efter att föra samman människor med olika bakgrunder och erfarenheter för att skapa en dynamisk och framgångsrik arbetsmiljö. Sveafastigheters verksamhet präglas av alla människors lika värde.

Sveafastigheter arbetar aktivt för att skapa en arbetsmiljö fri från diskriminering och trakasserier. Alla medarbetare har och ska tillförsäkras lika värde oavsett kön, ålder, könsidentitet, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning eller sexuell läggning. Arbetet med mångfald och likabehandling leds av HR-avdelningen, och respektive chef ansvarar för att säkerställa att arbetsgrupper präglas av mångfald och respekt. Om diskriminering skulle förekomma finns flera kanaler för att uppmärksamma detta, inklusive medarbetarundersökningar, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga representanter och den externa visseblåsarfunktionen. Inrapporterade och identifierade ärenden följs upp och åtgärdas skyndsamt. Vid behov kontaktas rättsväsendet.

Under året har fyra anonyma incidenter av diskriminering rapporterats i samband med den interna medarbetarundersökningen, vilket följdes upp skyndsamt. Böter, straff och ersättningsbelopp gällande diskriminering har under året uppgått till 0 kronor.

## PERSONLIG INTEGRITET OCH INFORMATIONSSÄKERHET

Sveafastigheter tar medarbetarnas personliga integritet på stort allvar. Koncernens datasystem är GDPR-anpassade för att skydda medarbetarnas data, och alla medarbetare är utbildade om GDPR. Informationssäkerhetspolicyen beskriver regler och strategi för hur Sveafastigheter hanterar principer och tekniker för informationssäkerhet och dataskydd i koncernens verksamhet.

### MÅL OCH UTFALL: MEDARBETARE

Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.

	Mål 2025	Utfall 2024
Medarbetarnöjdhet (eNPS)	> 27	25

eNPS (Employee Net Promoter Score) är en vedertagen metod för att mäta medarbetarnöjdhet och beskriver i vilken grad medarbetare är ambassadörer för organisationen. Skalan är -100 till 100. För 2025 valdes ett mål om över 27, då detta var branschens genomsnitt för eNPS december 2024.

## NYCKELTAL MEDARBETARE

Data har sammanställts främst från löne- och personalsystem och avser egna medarbetare. Samtliga egna medarbetare är placerade i Sverige.

Koncernens personalomsättning var 13 procent. För kvinnor var personalomsättningen fyra procent och för män nio procent.

## ANSTÄLLDA

	Antal, st	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
<b>Alla anställda</b>	180		27	99	54
Andel, %			15%	55%	30%
Kvinnor	75	42%	14	42	19
Män	105	58%	13	57	35
<b>Chefer</b>	27		1	15	11
Andel, %			4%	56%	41%
Kvinnor	13	48%	0	6	7
Män	14	52%	1	9	4
<b>Ledningsgrupp</b>	4		0	3	1
Andel, %			0%	75%	25%
Kvinnor	2	50%	0	2	0
Män	2	50%	0	1	1

Antal anställda avser personer som har anställning per 2024.12.31 exklusive timanställda. Chefer definieras som anställda som har ett personalansvar. I antal anställda ingår inte timanställda eller sommarjobbare. Koncernen hade även fyra timanställda per 2024.12.31 och under sommarperioden 47 sommarjobbare varav 45 inom förvaltningsdelen.

## ANSTÄLLDA PER TYP AV ANSTÄLLNING

	Antal, st
Tidsbegränsade anställningar (vikariat)	8
Provanställningar	28
Deltidsanställning	1
Fasta heltidsanställningar	143

## SJUKFRÅNVARO

	%
Korttidsjukfrånvaro	1,17
Långtidsjukfrånvaro	1,95

Korttidsjukfrånvaro avser dag 1-14 och långtidsjukfrånvaro avser frånvaro från dag 15 och framåt.

## MEDIANLÖN

	tkr
Exkl den högst avlönade personen	435
Högst avlönade personen	5 590

Medianlön avser total ersättning både fast grundersättning och rörlig ersättning på årsbasis.

## RAPPORTERADE OLYCKOR OCH TILLBUD BLAND MEDARBETARE

	Antal, st
Dödsfall	0
Olyckor	3
varav allvarliga olyckor	0
Tillbud	5

Olycka är en händelse som lett till skada eller ohälsa. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition. Tillbud är en händelse som kunde lett till skada eller ohälsa. För olyckor hos Sveafastigheters leverantörer, se sidan 42.

## LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

För Sveafastigheter är flera typer av leverantörer väsentliga i värdekedjan. Några av de viktigaste är konsulter som ansvarar för projekteringen av nyproduktionsprojekten, externa byggtreprenörer samt leverantörer som sköter delar av underhåll och drift av befintliga fastigheter. Läs om hur Sveafastigheter arbetar med uppförandekod för leverantörer på sidan 47.

Sveafastigheters verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. Sveafastigheter har processer på plats för att säkerställa säkerhet och välbefinnande på arbetsplatsen samt rättvisa och anständiga arbetsvillkor.

Enligt Arbetsmiljöverket är byggarbetsplatser bland de mest olycksdrabbade arbetsplatserna i Sverige. Störst risk för allvarliga olycksfall i Sveafastigheters värdekedja bedöms finnas där. Det är därför avgörande att säkerställa att ett systematiskt arbetsmiljöarbete utförs på anläggningarna. Även arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatserna är viktigt ur ett säkerhetsperspektiv, eftersom arbetslivskriminalitet bland annat kan innebära att säkerhetsföreskrifter inte följs.

- Sveafastigheter anlitar ett företag för att utföra säkerhetsklassade dataanalyser och genomföra kontroller av Sveafastigheters entreprenörer och på byggarbetsplatser för att minska risken för arbetslivskriminalitet.

### 2024:

- Under 2024 införde Sveafastigheter en ny anvisning för arbetet mot arbetslivskriminalitet och med arbetsmiljö i projekt för att tydliggöra det systematiska arbetet. I samband med detta implementerades ett nytt rapporteringsramverk.

### Framåt:

- Sveafastigheter kommer att etablera och systematisera de rutiner som tagits fram under 2024.

## AKTIVITETER

### Löpande:

- Inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet används instruktioner och check-listor för bland annat arbetsmiljöplaner, arbetsmiljöriskbedömningar, olyckor och incidenter samt säkerhets- och miljöinspektioner.
- Vid en incident görs en utvärdering av allvaret och om förebyggande arbete behöver förstärkas. Det kan handla om direkt stopp och åtgärder eller allmän information på arbetsplatsen för förbättring och tillsyn. Dessutom informeras Sveafastigheters krisgrupp.

## MÅL OCH UTFALL: LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.

	Mål 2025	Utfall 2024
Antal dödsfall	0	0
Antal olyckor		9
Varav allvarliga olyckor	0	0
Tillbud		5

Tabellen bygger på inrapporterade data från entreprenörer inom nyproduktion. Olycka är en händelse som lett till skada eller ohälsa. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition. Tillbud är en händelse som kunde lett till skada eller ohälsa.



## HEM FÖR FLER

Sveafastigheters hyresrätter fyller en viktig funktion i samhället då de möjliggör för fler att komma in på bostadsmarknaden. Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där segregationen minskar genom att utveckla bostäder och stärka attraktiviteten i både socioekonomiskt starka och svaga områden. Sveafastigheters mål är att skapa hem för fler genom att utveckla bostäder som möter lokala behov och genom att sänka trösklarna till bostadsmarknaden.

Enligt Boverket anger 51 procent av landets kommuner att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden. Det finns särskild efterfrågan på bostäder med tre till fyra rum och kök samt bostäder med lägre boendekostnader.

Den socioekonomiska boendesegregationen leder till att individer får olika uppväxt- och levnadsvillkor beroende på var de bor och att individer med olika bakgrund alltmer sällan möts i vardagslivet. Fastighetsägare kan bidra till minskad segregation genom att påverka vilka bostäder som byggs och var i staden de placeras. En ytterligare bidragande faktor till segregation är trösklarna in på bostadsmarknaden som är fortsatt höga.

## AKTIVITETER

### Löpande:

- Sveafastigheter bygger hyresrätter av hög kvalitet och är en långsiktig och närvarande förvaltare som arbetar för att bostadsområden ska vara trygga och attraktiva.
- Sveafastigheters nyproduktionsprojekt utgår från en socialt värdeskapande analys för att skapa en ökad förståelse för vilka sociala värden som kan tillföras eller förstärkas på den unika platsen. Detta görs i nära dialog med kommuner, lokala aktörer och de boende.

- Sveafastigheter arbetar för att bidra till bostadsområden som präglas av en blandning av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och antal rum för att möta människors och samhällets behov.
- I utvalda projekt arbetar Sveafastigheter med yt-effektiva planlösningar som möjliggör för att fler rum kan tillföras på mindre yta för att möta trångboddhet. När trångboddhet upptäckts i det befintliga beståndet erbjuds möjlighet till ett större boende.
- Sveafastigheter arbetar i utvalda projekt med varierade boendeanternativ för att passa olika livsstilar och åldersgrupper så som unga vuxna, familjer och äldre.

### 2024:

- Sveafastigheter erhöll under året en markanvisning om cirka 100 hyresrätter i Huvudsta, Solna. Projektet utgår från barnets behov och tillför flexibla bostäder med fler rum för den växande barnfamiljen samt trygga boendemiljöer med förutsättningar för sociala aktiviteter.
- Under året genomförde Sveafastigheter flera ombyggnationer där tidigare outnyttjade ytor byggdes om till hem för fler.

### Framåt:

- Alla egenutvecklade nyproduktionsprojekt kommer att genomföras och utformas baserat på resultat från en socialt värdeskapande analys, även då en sådan saknas från kommunens sida.
- Sveafastigheter vill sänka trösklarna till bostadsmarknaden och därför kommer en uthyrningspolicy med slopat inkomstkrav testas och utvärderas i utvalda områden under året.

## MÅL OCH UTFALL: HEM FÖR FLER

Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.

	Mål 2025	Utfall 2024
Andel av nyproduktionsprojekt som har utformats för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	100 %	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.

För att säkerställa att bostadsbyggandet möter sociala och lokala behov ska varje nyproduktionsprojekt utformas utifrån resultat från en socialt värdeskapande analys från och med 2025. Utfallet tas fram genom en intern bedömning av ifall den socialt värdeskapande analysen fått genomslag för projektets utformning och genomförande.

## TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheter arbetar för att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sina hem och bostadsområden. Sveafastigheter engagerar sig därutöver för att bidra till en positiv samhällsutveckling i och kring bostadsområdena.

En trygg boendemiljö är en förutsättning för god livskvalitet och att vilja bo kvar i ett område. Den upplevda otryggheten är idag en utbredd samhällsutmaning. Brottsförebyggande rådets nationella trygghetsundersökning 2024 visade att 24 procent av landets befolkning upplever sig otrygga vid utevistelse sent på kvällen i sitt bostadsområde. Upplevelsen av trygghet skiljer sig åt mellan olika grupper och den största skillnaden ses mellan kvinnor och män. Kvinnor upplever otrygghet när de vistas i det offentliga rummet i högre grad än män, framförallt på kvällar och nätter, därför är trygghetsarbetet en viktig jämställdhetsfråga.

Inne- och utemiljön spelar en central roll för tryggheten i ett bostadsområde. Att det finns andra människor runt omkring, att känna grannar och att se och bli sedd skapar trygghet. Befolkade och upplysta platser som är överblickbara, välskötta och går att orientera sig i upplevs som mer trygga.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Förvaltningskonceptet "Helt, Rent, Snyggt och Tryggt" innebär en lokal och närvarande förvaltning med ett stort fokus på hyresgästerna. Sveafastigheter finns tillgänglig vid felanmälningar och klagomål och återkoppling till hyresgästen sker inom 48 timmar.
- För att stärka dialogen med hyresgäster och öka deras inflytande över deras bostadsområden genomförs bland annat in- och utflyttningsenkäter och en årlig NKI-undersökning.
- Genom trygghetsvandringar och trygghetsundersökningar identifieras otrygga platser i utemiljön och trygghetsskapande åtgärder genomförs, exempelvis ökad belysning och förbättrad utformning av omgivningen.
- För att öka den upplevda tryggheten invändigt i bostadshusen utförs kontinuerligt trygghets- och säkerhetshöjande åtgärder.
- Sveafastigheter vill att grannar ska vara mer än ett namn på en dörr och arbetar för att öka den sociala sammanhållningen mellan boende. Sveafastigheter anordnar granngemensamma aktiviteter och erbjuder hyresgästerna en hemapp där de kan kommunicera med varandra.

- Sveafastigheter engagerar sig i lokalsamhället för att bidra till att platserna där bolaget har verksamhet utvecklas i en positiv riktning och blir mer trygga och attraktiva. Läs mer på sida 45.
- Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där fler kommer i sysselsättning i bostadsområdena bolaget har verksamhet i. Därför erbjuds varje år sommarjobb till unga boende i Sveafastigheters områden.

#### 2024:

- Ett exempel på trygghetshöjande åtgärder är i Rimbo där entrédörrar förseddes med passersystem, dörrar i källargångar byttes till ståldörrar och förråd som tidigare hade hönsnät byttes ut till gallerförråd. Dessutom sattes fönster in för att öka synligheten in och ut mot tvättstugor.
- Sveafastigheter erbjöd under året säkerhetsdörrar till alla hyresgäster som önskade att få en säkerhetsdörr monterad i sin bostad.
- Under året anordnades ett stort antal granngemensamma aktiviteter, lokala kvartalsbrev infördes och en stor satsning genomfördes på sociala medier med nyheter från Sveafastigheters bostadsområden.
- Sveafastigheter arbetade aktivt med handlingsplaner för att förbättra servicen på samtliga orter under året.
- Sveafastigheter anställde 45 ungdomar till sommarjobb inom förvaltningen. Under året erbjöds även praktikplatser inom förvaltningsorganisationen.

#### Framåt:

- En vägledning för trygghetsskapande arbete kommer att tas fram för ett strukturerat och enhetligt arbete med trygghet i hela förvaltningsorganisationen.
- Lokala förvaltningskontor kommer att utbildas inom social hållbarhet och trygghet under 2025.
- Strategiska trygghetsskapande åtgärder kommer att genomföras efter identifierade behov.

## MÅL OCH UTFALL: TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.

	Mål 2025	Utfall 2024
Resultat i årets trygghetsundersökning	Högre än branschmedelvärdet (2024: 79,4%)	78,7%

Kundnöjdhet och hyresgästers upplevda trygghet mäts årligen med hjälp av ett vedertaget tredjepartsverktyg. Den upplevda tryggheten mäts genom åtta frågor, exempelvis Kontakt med grannarna, Personlig trygghet i källare/motsvarande, Personlig trygghet i området kvällar/nätter och Störs inte av grannars sätt att leva. Branschmedelvärdet avser gruppen 11000 + lägenheter. I utfallet ingår även fastigheter som förvaltas av Sveafastigheter men ägs av annan aktör.

### ENGAGEMANG I LOKALSAMHÄLLET

Sveafastigheter engagerar sig i lokalsamhället för att bidra till att platserna där bolaget verkar utvecklas i en positiv riktning och blir mer trygga och attraktiva. Sveafastigheter stödjer ett flertal civilsamhällsorganisationer, är engagerade i lokala fastighetsägarföreningar samt har flertalet boinflytand-avtal tillsammans med Hyresgästföreningen för att bidra till stärkt områdesutveckling.

**Mamma United** är en ideell förening som stöttar mammor i områden med socioekonomiska utmaningar. Verksamhetens mål är att mammor ska få kunskap och verktyg för att kunna påverka sin egen och sin familjs livssituation.

**Vi tar plats** är en organisation som är verksamma i Östberga och arbetar för att ungdomar i området ska få en meningsfull fritid genom lokala förebilder.

**Changers Hub** arbetar för att demokratisera framgång så att alla får samma möjlighet att förverkliga sina idéer och påverka sin framtid. Målgruppen består främst av unga vuxna i ytterstadsområden.

**Läxhjälp** är en stiftelse som stöttar elever och skolor där behoven är som störst. Läxhjälps vision är att alla barn ska växa upp med förutsättningar att klara skolan och forma sin egen framtid.

**Landskrona BoIS** är en fotbollsförening som arbetar efter visionen "fotboll för alla" för en positiv utveckling i Landskrona.

**Skärholmens Fastighetsägare** är en ideell förening som samlar fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i området. Föreningen arbetar för att stadsdelarna i Skärholmen ska vara trygga och trivsamma.

**Rågsveds Fastighetsägare** är en ideell förening som arbetar för en positiv utveckling av Rågsved och för att gynna en långsiktig förvaltning av områdets fastighetsbestånd.

**Fastighetsägare i Järva** är en ideell förening som arbetar med det övergripande målet att genom samverkan öka stadsdelarnas attraktivitet och påverka värdeutvecklingen för hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter positivt.

**Jordbro i samverkan** arbetar aktivt med att driva och initiera olika typer av insatser som bidrar till ett tryggare och attraktivare Jordbro.



Hållbarhetsredovisning

## Styrning (G)



## AFFÄRSETIK

För Sveafastigheter är efterlevnad av lagar och regler en självklarhet och en förutsättning för ett fungerande samhälle och marknad. En företagskultur präglad av ärlighet, transparens och etiskt agerande är avgörande för koncernens långsiktiga framgångar. En del av detta är när Sveafastigheter anlitar leverantörer.

Sveafastigheter är politiskt neutrala och avstår från att direkt eller indirekt stödja politiska organisationer och specifika partier. Bolaget strävar efter att upprätthålla en opartisk och objektiv ställning gentemot politiska frågor för att säkerställa att verksamheten och beslut inte påverkas av politiska intressen.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- I uppförandekoden för medarbetare specificeras de minimikrav som Sveafastigheter ställer på verksamheten och sina medarbetare avseende förhållningssätt, arbetsmetoder och uppförande.
- Krav som gäller miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs i uppförandekoden för leverantörer.

#### 2024:

- Under hösten genomgick medarbetare en utbildning inom uppförandekoden.
- Under hösten 2024 uppdaterades Sveafastigheters hemsida med en sida riktad till leverantörer för att förenkla genomförandet och hanteringen av signeringen av uppförandekoden. Sveafastigheters större leverantörer uppmanades att signera den uppdaterade uppförandekoden via sidan.
- Fokusgruppen "Ansvarsfulla inköp" tillsattes för att förbättra utvärdering av leverantörer samt deras hållbarhetspåverkan i Sveafastigheters värdekedja.

- Sveafastigheter bedrev inget eget lobbyarbete och gav inte bidrag till partipolitiska organisationer under 2024. Sveafastigheter var medlem i organisationer som exempelvis Sveriges Allmännytt, Stockholms Handelskammare, Fastigo och HS30.

#### Framåt:

- Under 2025 kommer en utbildning för medarbetare inom uppförandekoden och Sveafastigheters kultur att genomföras.
- Under 2025 kommer Sveafastigheter att uppdatera hållbarhetskrav vid inköp, utbilda medarbetare med inköpsansvar om koncernens hållbara inköpsprinciper samt påbörja en mer regelbunden uppföljning av leverantörers prestationer.

### MÅL OCH UTFALL: AFFÄRSETIK

Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.

	Mål 2025	Utfall 2024
Andel större leverantörer* som skrivit på Sveafastigheters uppförandekod	100 %	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.

Uppföljning fokuserar initialt på samarbetspartners.  
\*Baseras på väsentlighetströskel av inköpsvolym.

## KORRUPTION OCH MUTOR

Sveafastigheter arbetar aktivt för att förhindra korruption och driva samtliga affärer på ett etiskt och ansvarsfullt sätt. Ingen form av mutor, bestickning, bedrägerier, penningtvätt eller korruption är tillåtet.

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen bedöms vara utbredd och omfattande enligt bland andra Institutet mot mutor. Medarbetare och chefer hos Sveafastigheter kan påverkas av olika faktorer och i sin tur påverka andra genom marknadsföring, relationsskapande aktiviteter och liknande. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar Sveafastigheters policyer, rutiner och utbildningar för att motverka korruption och mutor.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Koncernens anställda, partners och andra intressenter har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visseblåsning. En extern part agerar ombud för Sveafastigheter och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Kontaktinformation till visseblåsarfunktionen finns på koncernens hemsida.

#### 2024:

- Under 2024 utgjorde korruption och mutor ett område inom utbildningen kring Sveafastigheters uppförandekod.

#### Framåt:

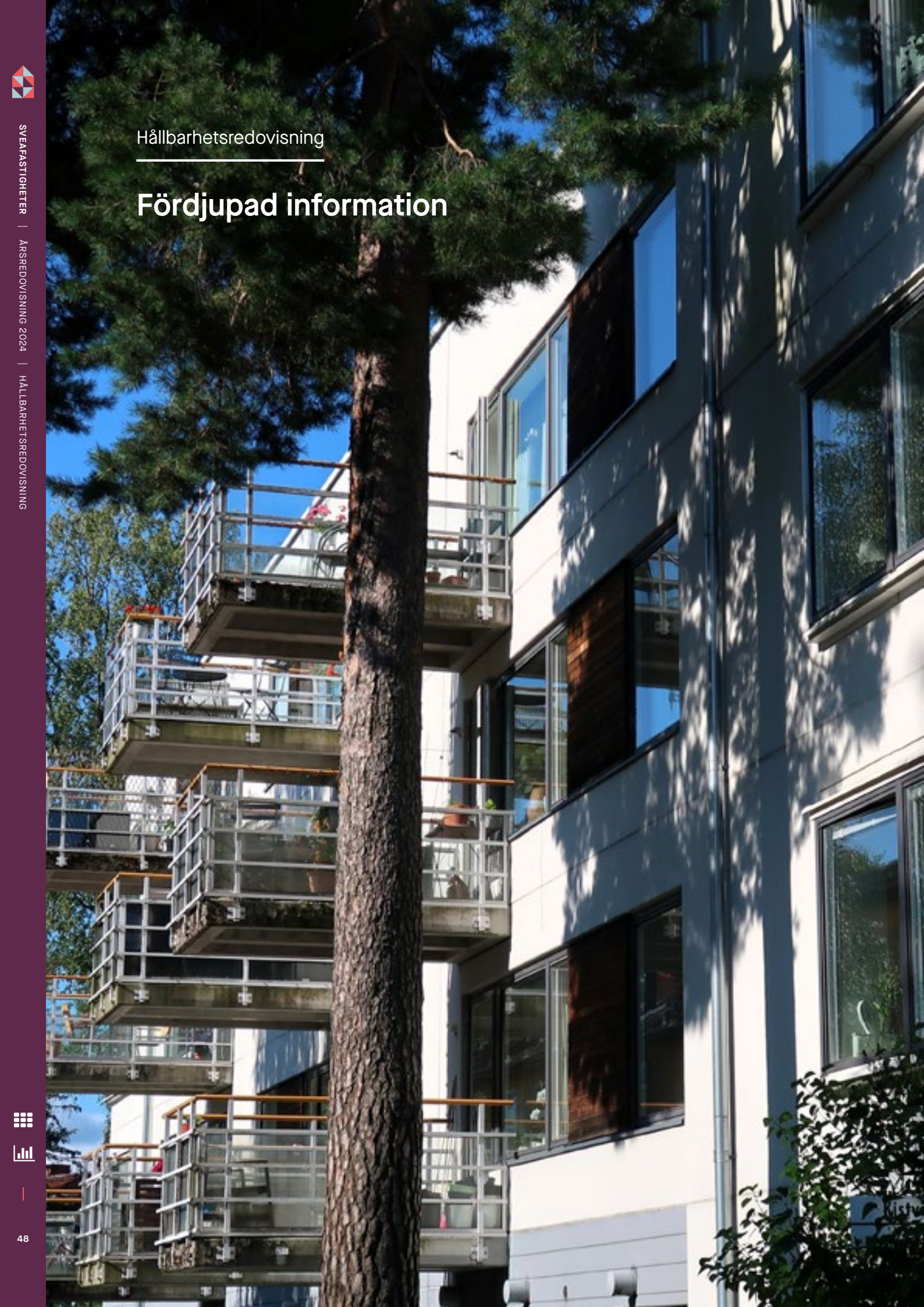
- Under 2025 kommer det strukturerade arbetet mot korruption och mutor att stärkas inom hela koncernen.

### MÅL OCH UTFALL: KORRUPTION OCH MUTOR

Ingen form av korruption ska förekomma.

	Mål 2025	Utfall 2024
Antal bekräftade fall av korruption och mutor	0	0

Antal bekräftade fall av mutor eller korruption har hämtats från rättsliga myndigheter, interna rapporteringssystem, Sveafastigheters visseblåsarsystem samt revisionsrapporter.



Hållbarhetsredovisning

## Fördjupad information



## GRUND FÖR BERÄKNING AV VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
<b>SCOPE 1</b>			
<b>1.1 Tjänstebilar</b>	Tjänsteresor med företagsbil exklusive elbilar.	Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) per typ av fordon.
<b>1.2 Förbrukning av bränsle i fastigheter</b>	Förbrukning av gas i fastigheter.  Produktion av solenergi redovisas inte för 2024.	Statistik från uppföljningsystem.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) för naturgas då även leverans av biogas sker i pipeline.
<b>1.3 Köldmedia</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		
<b>SCOPE 2</b>			
<b>2.1 Elektricitet</b>	Elanvändning där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart.  Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis.  Elanvändning för externt hyrda kontorslokaler.  Elanvändning för elbilar.	Statistik från energiuppföljnings-system. Datatäckningsgrad 95%.  Estimat för del av perioden för Unobobeståndet baserat på historisk förbrukning. Unobobeståndet har rapporterats som el från icke-förnybara källor då data saknas.  Estimat baserat på kvm hyrd yta.  Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner.	Omräkningsfaktor från AIB (Association of Issuing Body).
<b>2.2 Fjärrvärme</b>	Användning av fjärrvärme där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart.  Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis.  Användning av fjärrvärme för externt hyrda kontorslokaler.	Statistik från uppföljnings-system. Datatäckningsgrad 95%.  Estimat för del av perioden för Unobobeståndet baserat på historisk förbrukning.  Estimat baserat på kvm hyrd yta.	
<b>2.3 Fjärrkyla</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		



Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
<b>2.4</b> <b>Ånga</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		
<b>SCOPE 3</b>			
<b>3.1</b> <b>Inköpta varor och tjänster</b>	Redovisning i kategorin avgränsad till energiförbrukning för inkommande vatten där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart.  Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis.	Estimat beräknat för BOA/LOA per 2024-12-31 baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
<b>3.2</b> <b>Kapitalvaror</b>	Nybyggnation av fastigheter ägda av Sveafastigheter. Beräknad miljöpåverkan för livscykel A1-A5 redovisas i sin helhet det år fastigheten färdigställs tekniskt.  Materialåtgång (A1-A3) under året för renoveringsprojekt (Hemlyft).	Beräkningar från totalentreprenörer och egna estimat. Dessa innehåller uppskattningar och schabloner.  Data från materialleverantör samt estimat.	
<b>3.3</b> <b>Bränsle- och energi-relaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 och 2</b>	Indirekta utsläpp från energianvändning.	Beräkning baserad på data i scope 1 och 2 för tjänstebilar, fossila bränslen, elektricitet och fjärrvärme.	
<b>3.4</b> <b>Uppströms transport och distribution</b>	Transporter i nybyggnation (A4) inkluderas i 3.2.  Utsläpp för övriga transporter/förvaring är inte beräknade/inkluderade för 2024.		
<b>3.5</b> <b>Avfall som genererats i drift</b>	Avloppsvatten.  Byggavfall för nybyggnation (A5) inkluderas i 3.2.	Estimat beräknat för BOA/LOA per 2024-12-31 baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
<b>3.6</b> <b>Affärsresor</b>	Resor med flyg och tåg samt hotellnätter i tjänsten som bokats via resebyrå.	Data avseende ressträckor per typ av färdmedel från resebyrå.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).





Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
<b>3.7 Anställdas pendling</b>	Anställdas pendling till/från arbetsplats. Sveafastigheter har kontorsnärvaro som standard för alla anställda.	Estimat av pendlingsträckor och färdmedel baserat på antal anställda och nationell statistik.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
<b>3.8 Uppströms hyrda tillgångar</b>	Extern hyrda kontorslokaler inkluderas i 2.1 och 2.2.		
<b>3.9 Nedströms transport och distribution</b>	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
<b>3.10 Processande av sålda produkter</b>	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
<b>3.11 Användning av sålda produkter</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		
<b>3.12 End-of-life hantering av sålda produkter</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		
<b>3.13 Nedströms uthyrda tillgångar</b>	Användning av el där hyresgäst är avtalspart i fastigheter ägda av Sveafastigheter.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm per 2024-09-30.	Omräkningsfaktor från IEA Emissions-Factors.
<b>3.14 Franchises</b>	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
<b>3.15 Investeringar</b>	Bedömd som ej relevant 2024.		

# Finansiering, aktien och ägarna



## FINANSIERING

### FINANSIERINGSSTRUKTUR MED BALANSERAD 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 balanserad risk och långsiktig finansiell stabilitet.

### KONSERVATIV KAPITALSTRUKTUR SOM REGLERAS GENOM BOLAGETS FINANSPOLICY

Sveafastigheter eftersträvar en konservativ kapitalstruktur som regleras genom bolagets finanspolicy. Bolagets ledning och styrelse är involverad i strategi för kapitalanskaffning samt följer upp finansiella risker och limiter enligt finanspolicyen.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med obligationer. Bankupplåningen är diversifierad mellan sju nordiska banker med vilka bolaget bygger långsiktiga relationer. I samband med struktureringen av Sveafastigheter etablerade sig Sveafastigheter på obligationsmarknaden. Obligationerna ger ytterligare diversifiering av kapitalkällor vilket minskar refinansieringsrisken, ger potential till lägre kostnad i framtida kapitalanskaffningar samt större flexibilitet för finansiering av investeringar.

Vid årets slut uppgick räntebärande skulder till 12 146 mkr (8 393 mkr), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 10 463 mkr (8 393 mkr), skulder till obligationsinnehavare till 1 683 mkr (0 mkr).

Sveafastigheters mål är att belåningsgraden ska understiga 50 procent. Per bokslutsdatum uppgick belånings-

graden till 42 procent och kapitalbindningen 2,3 år. Bolaget arbetar aktivt med upplåningens förfallostruktur i syfte att minska refinansieringsrisk.

Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas senast ett år före förfalldagen.

Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering och bolagets starka och genomgående fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det. Av totala räntebärande skulder klassificeras 7,3 procent som grön.

### 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 årets slut var räntebindningen 2,9 år och genomsnittlig ränta 3,27 procent. Sveafastigheter har säkrat 95 procent av sin skuld via räntesäkring eller lån med fast ränta.

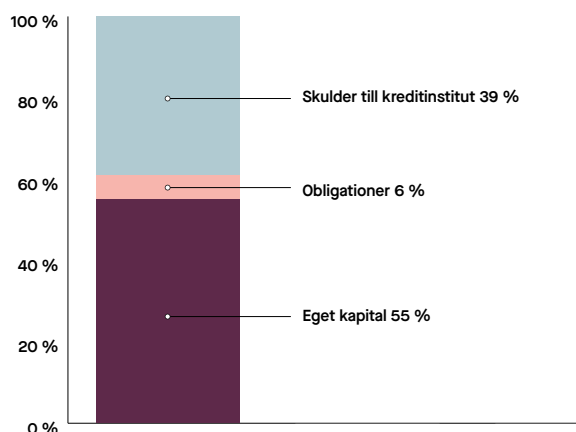
Bolaget har valutaexponering genom obligation i EUR. Valutarisk har i allt väsentligt eliminerats genom valuta-derivat.

### LIKVIDITET

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

För att begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastigheter som har god likviditet i transaktionsmarknaden över konjunkturcykeln.

## FINANSIERINGSKÄLLOR



	Mål	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr		12 146
Räntesäkrad andel, %		95
Belåningsgrad, %	< 50	42
Skuldkvot, ggr		20
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr	< 15	14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	>1,5	2,2
Genomsnittlig ränta, %		3,27
Kapitalbindning, år		2,3
Räntebindning, år		2,9

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Ränte- bindning			Kapital- bindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2025	814	5,30	7	143	1
2026	571	4,01	5	2 073	17
2027	6 424	2,47	53	9 669	80
2028	2 670	3,88	22	261	2
2029	1 667	4,11	13	-	-
> 2030	-	-	-	-	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>12 146</b>	<b>3,27</b>	<b>100</b>	<b>12 146</b>	<b>100</b>

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien (ticker: SVEAF) är sedan den 18 oktober 2024 noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

### AKTIEKAPITAL

Sveafastigheter har endast stamaktier. Utestående antal aktier vid årets slut uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 kr och berättigar till 1 röst per aktie. Aktiekursen den 31 december 2024 var 35,92 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid årets utgång till 15 898 mkr vilket motsvarar 79,49 kr per aktie.

### ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien hade vid årets utgång cirka 9 308 kända aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 77,8 procent av kapitalet och rösterna per den 31 december 2024. Det utländska ägandet uppgår till cirka 20,7 procent av utestående aktier.

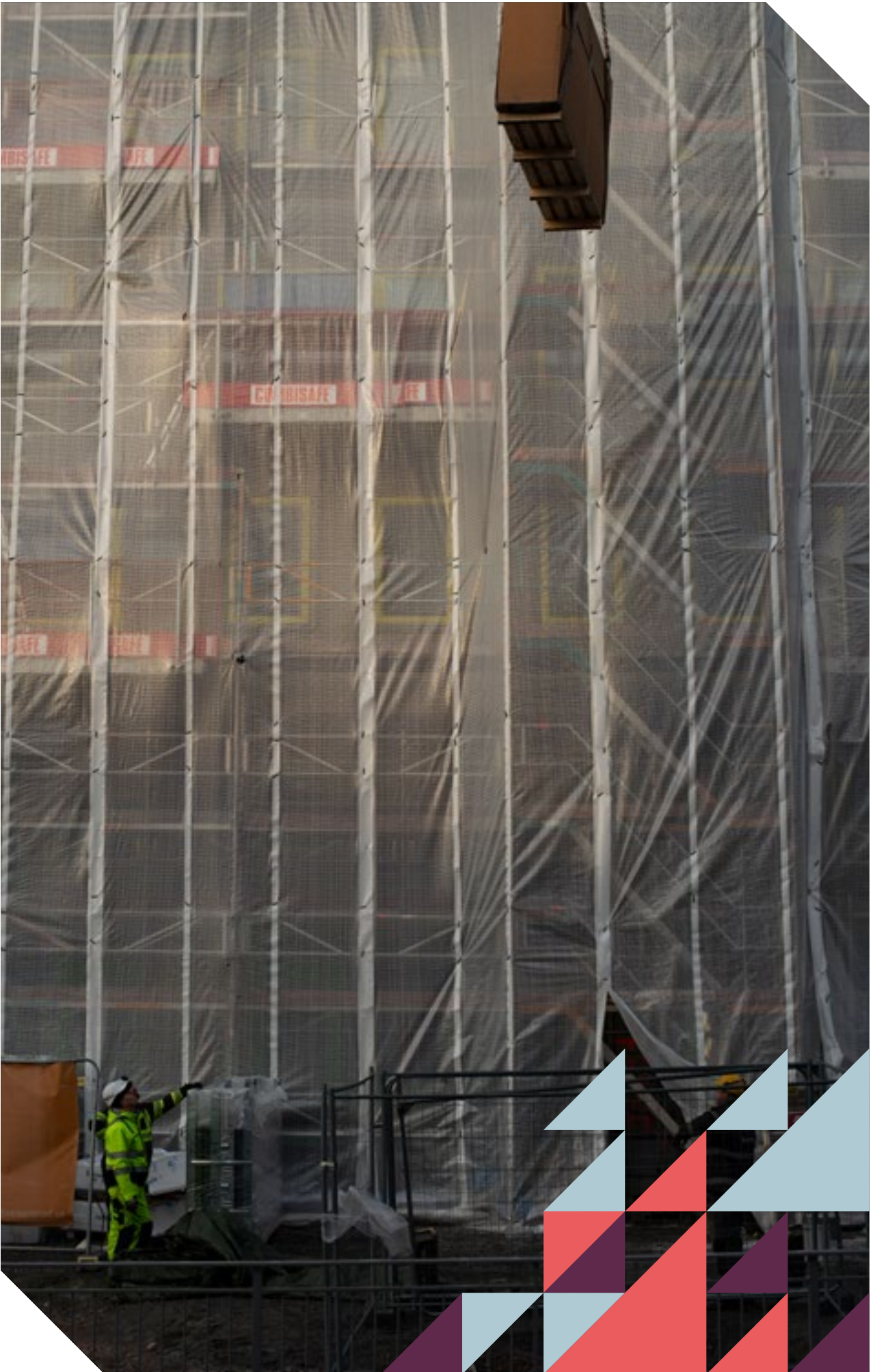
### UTDELNINGSPOLICY

Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Detta görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt och skalfördelar genom att investera i fastigheterna samt nyproduktion. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för år 2024 och utdelningen förväntas vara låg eller uteblifva under de kommande åren.

## DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2024

Ägare	Antal aktier	Andel röster/ kapital, %
Samhällsbyggnads- bolaget i Norden AB	122 405 838	61,2
PriorNilsson Fonder	8 503 561	4,3
Länsförsäkringar Fonder	6 803 034	3,4
Sp-Fund Management	3 700 000	1,9
Folketrygdfondet	3 400 000	1,7
Skagen Fonder	2 691 016	1,4
Gösta Welandson med bolag	2 531 645	1,3
Henrik Lind (Lind Invest)	2 250 000	1,1
Centragruppen AS	1 730 000	0,9
Avanza Pension	1 521 468	0,8
<b>10 största ägarna</b>	<b>155 536 562</b>	<b>77,8</b>
Övriga aktieägare	44 463 438	22,2
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>200 000 000</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance



# Bolagsstyrning



Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Sedan den 18 oktober 2024 är bolagets aktier noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North") och bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") sedan den 18 oktober 2024. Sveafastigheter har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Transfer Market (som drivs av Nasdaq Stockholm).

Befintlig koncernstruktur där Sveafastigheter är moderbolag etablerades den 28 juni 2024 genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

## BOLAGSSTYRNING

Ansvaret i bolaget är tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. I mars och april 2024 antog styrelsen en arbetsordning för styrelsen, en VD-instruktion, bolagsstyrningspolicy samt ett antal policydokument som bedömts nödvändiga för att säkerställa en god styrning av bolaget. Dessa dokument tillsammans med bolagsordningen, antagna riktlinjer inom bolaget samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk ligger till grund för styrningen av bolaget. Bolagets policyer och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare via bolagets intranät.

## 1. AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bolagets aktiekapital uppgick vid årets utgång till 500 000 kronor fördelat på 200 000 000 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 kronor. Vid utgången av 2024 var bolagets största ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 61,2 procent, PriorNilsson Fonder, 4,2 procent och Länsförsäkringar Fonder, 3,4 procent.

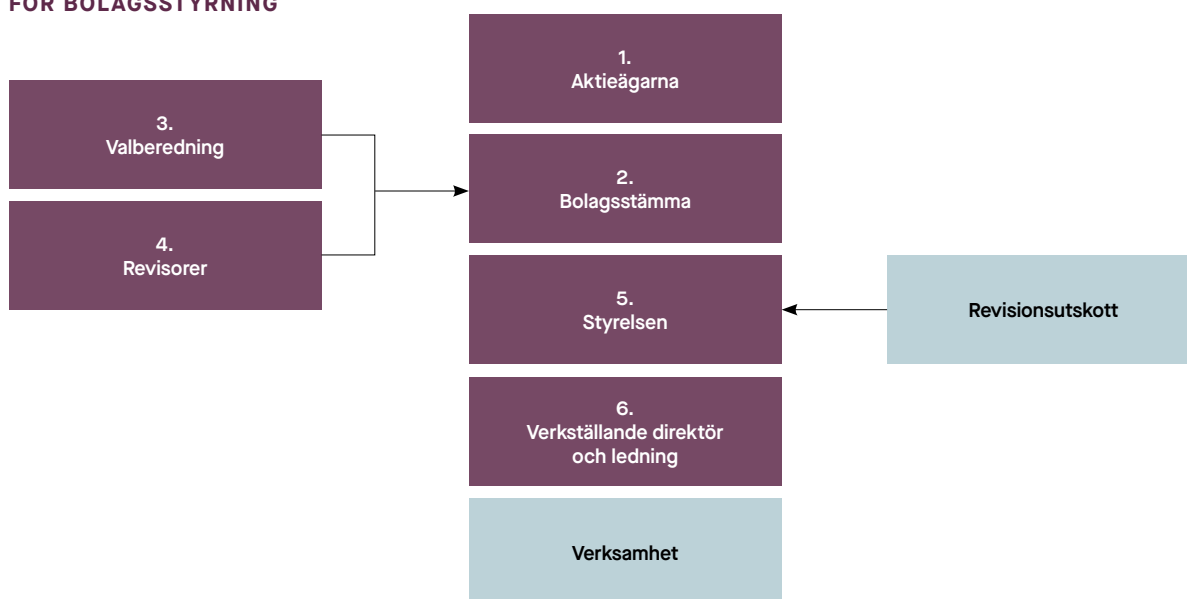
## 2. BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ vid vilket aktieägare utövar sin rösträtt i nyckelfrågor. Varje aktie i bolaget berättigar till 1 röst per aktie. Årsstämman ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Därutöver kan bolaget kalla till extra bolagsstämma. Kallelse till bolagsstämma sker enligt bolagets bolagsordning genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett annonseras samtidigt i Dagens Nyheter.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före årsstämman.

På årsstämman väljs styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och revisor för bolaget. Vidare beslutas på årsstämma om fastställande av bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.

## ÖVERGRIPANDE STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



Årsstämma 2025 kommer att hållas den 20 maj 2025. Kallelse samt fullständiga förslag kommer att göras tillgängliga på bolagets webbplats.

### 3. VALBEREDNING

Principer för utseende av valberedningen antogs på extra bolagsstämma den 24 september 2024.

Valberedningen består av styrelsens ordförande och representanter för var och en av de fyra största aktieägarna. Normalt utses ledamöterna baserat på ägandet per utgången av räkenskapsårets tredje kvartal, men eftersom bolagets aktier togs upp till handel den 18 oktober 2024 valde bolaget att avvika från Koden varvid ledamöterna inför årsstämman 2025 istället utsetts baserat på ägandet den 31 oktober 2024. Ledamot som företräder den största aktieägaren ska utses till ordförande i valberedningen om inte valberedningen enhälligt utser annan ledamot.

Valberedningens uppgift är att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på stämman och arvodesfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2025 består av Lennart Sten, utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fonder, Göran Larsson, utsedd av Weland Holding AB, Nils Hast, utsedd av Odin Fonder, samt Peter Wågström i egenskap av styrelseordförande i bolaget.

Valberedningens sammansättning ska normalt meddelas senast sex månader före årsstämman. Eftersom bolagets aktier togs upp till handel den 18 oktober 2024 och det därmed var första gången som valberedningens ledamöter skulle utses var det inte möjligt att sammankalla och meddela valberedningens sammansättning sex månader före årsstämman varför bolaget valde att avvika från Koden och meddela detta vid en senare tidpunkt.

### 4. REVISION

Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning granskas av bolagets revisor i enlighet med aktiebolagslagen. Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. På årsstämma den 28 juni 2024 valdes Ernst & Young Aktiebolag till revisor med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

### 5. STYRELSE

Efter bolagsstämman är styrelsen bolagets högsta beslutsfattande organ. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation vilket bland annat innebär att styrelsen är ansvarig för att fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Därtill ansvarar styrelsen för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör.

Det är aktieägarna som utser styrelsen vid årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter utan suppleanter.

Styrelsens arbete regleras i en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsens sammanträden sker enligt ett årligen fastställt schema. Därutöver kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver detta har även styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Under året har styrelsen haft 27 protokollförda möten, varav två konstituerande möten och 18 möten per capsulam.

Sveafastigheters styrelse består av ledamöterna Peter Wågström (ordförande), Christer Nerlich, Jenny Wärmé, Per O Dahlstedt, Peder Johnson och Sanja Batljan. En närmre presentation av ledamöterna finns på sidan 63-65 och på bolagets webbplats, [www.sveafastigheter.se](http://www.sveafastigheter.se). De nuvarande ledamöterna valdes in i styrelsen vid extra bolagsstämma den 7 februari 2024 och ersatte då de tidigare ledamöterna Leiv Synnes, Annika Ekström, Krister Karlsson och Daniel Tellberg. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Styrelsens ordförande ansvarar för att en årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs. Utvärdering av styrelsen avseende år 2024 har genomförts genom att samtliga styrelseledamöter ombads besvara ett antal frågor som sedermera sammanställdes och redovisades av styrelsens ordförande vid ett styrelsesammanträde.

#### Revisionsutskott

Bolaget har ett revisionsutskott som består av två medlemmar, Christer Nerlich (ordförande) och Jenny Wärmé. Revisionsutskottet ska bland annat övervaka och bereda bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna styrning, kontroll och riskhantering samt årligen utvärdera behovet av interrevision, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisions-tjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämans val av revisor.

#### Ersättningsutskott

Bolaget har valt att avvika från Koden genom att något särskilt ersättningsutskott inte har inrättats då hela styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Detta motiveras av att varken bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättandet av ett separat ersättningsutskott. Styrelsens arbetsuppgifter relaterade till detta består i att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Styrelsen ska även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Bolaget har för närvarande inga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, men förslag till antagande av sådana riktlinjer avses presenteras vid bolagets årsstämma 2025.



## NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN

	Styrelse- möten	Varav per capsulam	Revisions- utskott	Oberoende till bolaget och bolags- ledningen respektive större ägare
Peter Wågström	27/27	18/18		Ja
Per O Dahlstedt	27/27	18/18		Ja
Sanja Batljan	27/27	18/18		Nej
Jenny Wärme	26/27	18/18	6/6	Ja
Christer Nerlich	27/27	18/18	6/6	Ja
Peder Johnson	27/27	18/18		Ja

På extra bolagsstämma den 13 april 2024 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter, för tiden intill nästa årsstämma, totalt ska uppgå till 2 800 000 kronor (på årsbasis) varav styrelseordföranden 800 000 kronor och övrig styrelseledamot 400 000 kronor. Beslutades vidare att arvode till medlemmar av revisionsutskottet, för tiden intill nästa årsstämma, totalt ska uppgå till 170 000 kronor (på årsbasis) varav ordförande 100 000 kronor och övrig medlem 70 000 kronor.

### 6. VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt andra händelser eller omständigheter som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Erik Hävermark är verkställande direktör i bolaget sedan den 8 mars 2024. En närmre presentation av den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare finns på sidan 60-62 och på bolagets webbplats, [www.sveafastigheter.se](http://www.sveafastigheter.se).

### BOLAGSORDNING

Bolagets bolagsordning fastställdes vid extra bolagsstämma den 13 april 2024 och återfinns i sin helhet på bolagets hemsida, [www.sveafastigheter.se](http://www.sveafastigheter.se).

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

### INTERN KONTROLL

Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder för att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att bolagets och koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att bolagets tillgångar skyddas, samt att andra krav efterlevs. Kontrollen är även avsedd att övervaka att bolagets och koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs samt omfattar en analys av risker och uppföljning av införlivande av informations- och affärssystem.

Riskbedömning av strategiska-, compliance-, drift- och finansiella risker samt finansiell rapportering utförs årligen av ekonomichef och presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

Styrelsen och revisionsutskottet ansvarar för intern kontroll och verkställande direktör ansvarar för processtrukturen inom koncernen. En egen bedömning av minimikraven i definierade kontroller för identifierade risker för varje affärsprocess ska årligen utföras och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen. Ekonomichef ansvarar för självutvärderingsprocessen med stöd från ekonomivdelningen.

Fråga om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion tas upp årligen. Styrelsen har gjort bedömningen att en sådan funktion inte behöver inrättas, eftersom den interna kontrollen i bolaget bedöms som tillräckligt god.

# Ledningsgruppen



## Erik Hävermark, verkställande direktör

*Ingår i ledningen sedan 2024*

**Född:** 1979

**Utbildning:** Kandidatexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet.  
Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik från Uppsala universitet.

**Tidigare erfarenheter i urval:** Projektutvecklingschef på SBB. Chef för Projekt- och Fastighetsutveckling på Rikshem. Affärsutvecklingschef på Veidekke. Arbetschef på JM AB. Projekteringsledare på NCC.

**Övriga nuvarande befattningar:** –

**Aktieinnehav:** 31 000 aktier i Bolaget





## Ola Svensson, förvaltningschef

*Ingår i ledningen sedan 2024*

**Född:** 1972

**Utbildning:** Master of Business Administration från Akelius University

**Tidigare erfarenheter i urval:** Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Victoria Park. Ledamot i hyresnämnden i Malmö. COO för Victoria Park. Regionchef för SBB Syd och landschef Danmark.

**Övriga nuvarande befattningar:** -

**Aktieinnehav:** 13 708 aktier i Bolaget



## Lovisa Sörensson, transaktionschef

*Ingår i ledningen sedan 2024*

**Född:** 1994

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen inom samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska högskolan.

**Tidigare erfarenheter i urval:** Ställföreträdande och tillförordnad transaktionschef på SBB. Analytiker på Möller & Partners AB.

**Övriga nuvarande befattningar:** -

**Aktieinnehav:** 8500 aktier i Bolaget



# Styrelsen

## Peter Wågström, styrelseordförande

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1964

**Utbildning:** Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot MVB Holding AB, Styrelseordförande Arlandastad Group (publ) och Brunkeberg Systems AB (publ).

**Tidigare befattningar i urval:** Erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Mellan 2004–2017 inom NCC, varav VD & koncernchef mellan 2011–2017.

**Aktieinnehav:** 25 000 aktier i Bolaget



## Sanja Batljan, styrelseledamot

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1967

**Utbildning:** Civilekonomexamen från University of Mostar, Bosnien och Hercegovina. Executive Master of Finance från Svenska Managementgruppen.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för Ilija Batljan Invest AB (publ). Styrelseledamot för Kameo Investment Platform AB och OrganoWood AB. Styrelsesuppleant för Missing in Action AB. Revisor för Föreningen Folkets Hus u.p.a.

**Tidigare befattningar i urval:** Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet i Logistea AB. Verkställande direktör för AB Nynäshamnsbostäder, Knutpunktshuset AB och Tegeltraven Holding AB. CFO för AB Nynäshamnsbo

**Aktieinnehav:** 40 000 aktier i Bolaget





## Per O. Dahlstedt, styrelseledamot

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1953

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för Fondex AB och TEAL Capital AB.

**Tidigare befattningar i urval:** Head of Corporate Clients and Tenant Owner Associations på SBAB och ledande befattningar inom SEB.

**Aktieinnehav:** 5 000 aktier i Bolaget



## Peder Johnsson, styrelseledamot

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1957

**Utbildning:** Studier i matematik och juridik vid Uppsala universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Grundare av Stendörren Fastigheter AB (publ). Delägare, styrelseledamot och verkställande direktör för Rossekraft Aktiefbolag. Delägare och styrelseledamot för Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Strandeken Fastigheter AB och Vamlingbo Prästgården AB. Styrelseordförande för Harg-Oppeby Bostäder AB, Harg-Oppeby Bostäder nr 2 AB, Harg-Oppeby Fastigheter Holding AB, Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelserådgivare till TEAL Capital AB. Styrelsesuppleant för Johan Magnusson Fine Wine AB och Wineprofiler JM AB.

**Tidigare befattningar i urval:** Medgrundare till D. Carnegie & Co. Styrelseledamot för Klöver AB, Fastighetsaktiefbolaget Fattighuset och Johan Magnusson Fine Wine AB.

**Aktieinnehav:** 9 998 aktier i Bolaget



## Christer Nerlich, styrelseledamot

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1961

**Utbildning:** Kandidatexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för Akademiska Hus AB (publ) och Nerlich Consulting AB.

**Tidigare befattningar i urval:** Styrelseordförande och styrelseledamot för flera dotterbolag inom Vasakronan-koncernen. CFO för Vasakronan AB (publ).

**Aktieinnehav:** 10 000 aktier i Bolaget



## Jenny Wärmé, styrelseledamot

*Invald i styrelsen 2024*

**Född:** 1978

**Utbildning:** Juristexamen från Stockholms universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för Jywfym AB. Styrelsesuppleant för BB5 SPV C8 AB, Pansjonas AB och flera dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB. Partner, Head of Legal & Compliance för Slättö Förvaltning AB.

**Tidigare befattningar i urval:** Styrelseledamot för Amasten Fastighets AB (publ), Nyfosa AB, Stendörren Fastigheter AB, Tre Kronor Property Investment AB, LSTH Handelsfastigheter 4 AB, PropCap Advisory Sweden AB. Partner, Head of Legal & Corporate Affairs för Hembla AB.

**Aktieinnehav:** Inga aktier i Bolaget



# Förvaltningsberättelse





Styrelsen och verkställande direktören för Sveafastigheter AB (publ), organisationsnummer 559449-4329, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## VERKSAMHETEN

Bolagets affärsidé är att äga, aktivt förvalta och bygga hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige med fokus på hyresgästers trivsel, bolagets lönsamhet samt ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Beståndet uppgår per den 31 december 2024 till ett verkligt värde om 28,1 mdkr (24,8) fördelat på fastigheter i förvaltning om 24,8 mdkr, fastigheter i pågående byggnation om 1,2 mdkr samt projektutveckling och byggrätter om 2,0 mdkr.

## FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Fastigheter i förvaltning består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 94 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 14 669 lägenheter (12 562) fördelat på 263 fastigheter (238) med en total uthyrningsbar yta om 1 003 tkvm (889). Fastigheterna i förvaltning har en uthyrningsgrad om 94,6 procent och ett verkligt värde om 24,8 mdkr (20,4), vilket motsvarar 24 722 kr per kvadratmeter.

## FASTIGHETER I PÅGÅENDE BYGGNATION

Sveafastigheters pågående byggnation är fokuserad till Stockholm-Mälardalsregionen samt utvalda universitets- och högskolestäder som har en efterfrågan på nya bostäder. Per årsskiftet finns 1 030 (1 293) 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 135 mkr och 2,4 mdkr i fastighetsvärde. Fastigheter i pågående byggnation har ett verkligt värde om 1,2 mdkr (1,4) per 31 december 2024.

## FASTIGHETER I PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Sveafastigheter fokuserar på att utveckla nya bostäder i Stockholm-Mälardalsregionen. Portföljen omfattar totalt 6 844 (7 795) lägenheter varav 5 544 avser hyresrätter och 1 300 avser bostads- och äganderätter. 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalsregionen.

Sveafastigheter har idag 344 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 132 000 kvm BTA har vunnit laga kraft.

Fastigheter i projektutveckling och byggrätter har ett verkligt värde om 2,2 mdkr (3,0) per 31 december 2024.

## KONCERNENS RESULTAT

### INTÄKTER

Hysesintäkter ökade till 1 361 mkr (1 126) för året. Ökningen förklaras främst av att bolaget färdigställt 1 138 lägenheter från pågående byggnation samt utfallet från de årliga förhandlingarna för det befintliga beståndet. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkter med 5,6 procent. Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 94,6 procent (94,3).

Av övriga förvaltningsintäkter om 60 mkr (34) avsåg 48 mkr arvode hänförligt till förvaltningsuppdraget åt SBB och 12 mkr avsåg utförda tjänster åt det joint venture som löstes upp under andra kvartalet 2024.

### FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -500 mkr (-441). Ökningen mot föregående år förklaras främst av färdigställda lägenheter under året samt av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning under första kvartalet 2024. Driftnettet uppgick till 860 mkr (685). I jämförbart bestånd ökade driftnettet för året med 8,4 procent.

### ADMINISTRATION

Årets kostnader för administration uppgick till -319 mkr (-217) varav -102 mkr (-64) avsåg fastighetsadministration och -217 mkr (-153) avsåg centraladministration. Centraladministrationen belastas med ej återkommande kostnader om -61 mkr som är hänförliga till skapandet av Sveafastigheterkoncernen och uppbyggnaden av organisationen.

I centraladministration ingår även kostnader relaterade till förvaltningsuppdraget åt SBB med -43 mkr samt -11 mkr som är hänförliga till tjänster utförda åt det joint ventures som löstes upp under andra kvartalet 2024.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till -1 188 mkr (-4 704) varav - mkr (-136) var realiserade värdeförändringar och -1 188 mkr (-4 568) 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.

Värderingen av hela fastighetsbeståndet sker kvartalsvis av Savills och Newsec. Värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn tagen till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet vid årets utgång uppgick till 4,38 procent.

För mer information kring värdering se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

### RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE

Resultat från joint venture uppgick till 95 mkr (-322) för året, 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 året till 8 mkr (9). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -325 mkr (-217) och räntekostnader till ägare till -166 mkr (-247) för året. Totalt uppgick räntekostnaderna för året till -491 mkr (-464).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -40 mkr (-57). Posten består till övervägande del av värdeförändring på derivat.

## SKATT OCH ÅRETS RESULTAT

Skatt för året uppgick till -106 mkr (677), varav -85 mkr (-23) avsåg aktuell skatt och -21 mkr (700) avsåg uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till fastigheter, underskottsavdrag samt obeskattade reserver. Den legala omstruktureringen av Sveafastigheterkoncernen har gett upphov till ineffektivitet i nyttjandet av koncernbidragsmöjligheterna inom koncernen vilket påverkar skattekostnaden för året negativt.

Årets resultat uppgick till -1 125 mkr (-4 384) vilket motsvarar -8,15 kr per aktie, före och efter utspädning.

## FINANS

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan sju nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Obligationerna ger ytterligare diversifiering av kapitalkällor vilket minskar refinansieringsrisken, ger potential till lägre kostnad i framtida kapitalanskaffningar samt större flexibilitet för finansiering av investeringar.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 12 146 mkr (12 727), varav 10 421 mkr (8 393) avsåg skulder till kreditinstitut, 1 683 mkr (-) avsåg obligationer och - mkr (4 334) avsåg skuld till ägare. Uppläggningsavgifter ingår med 42 mkr (0).

Belåningsgraden var 42 procent och kapitalbindningen 2,3 år. Av den totala räntebärande skulder klassificeras 7,3 procent som grön enligt långivare. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering och bolagets starka och genomgående fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

### 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 årets slut var räntebindningen 2,9 år och genomsnittlig ränta 3,27 procent.

### LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

Sveafastigheters likviditetsreserv tillsammans med bekräftade kreditfaciliteter ska alltid täcka verksamhetens likviditetsbehov de kommande 18 månaderna och investeringar startas endast när det finns tillräckligt med likviditet för det. Banklån och kreditfaciliteter bör, under normala marknadsförutsättningar, förlängas senast ett år före förfalldagen. För att begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastighets-

tillgångar som har god likviditet över konjunkturcykeln.

Per årsskiftet har Sveafastigheter tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 1 000 mkr.

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Sveafastigheter noterades den 18 oktober 2024 på Nasdaq First North Premier Growth Market (ticker SVEAF). Bolaget har endast stamaktier.

Utestående antal aktier vid årets slut uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 kr och berättigar till 1 röst per aktie.

Största ägare är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med 61,20 procent av rösterna och PriorNilsson Fonder med 4,25 procent av rösterna.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 16 324 131 650 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

## RISK OCH RISKHANTERING

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. I sammandrag hanteras ovanstående risker enligt följande.

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Sveafastigheter förvaltar och förädlar fastigheter i tillväxtkommuner med stor efterfrågan på bostäder. Detta generar höga uthyrningsgrader kombinerat med en robust uthyrningspolicy samt hög standard i befintligt bestånd vilket leder till säkrare och mer förutsägbara kassaflöden och minskad risk för värdenedgångar.

### NYPRODUKTIONSPROJEKT

Organisationens långa erfarenhet av nyproduktionsprojekt samt god insikt i den framtida stadsutvecklingen av närområdet till fastighetsprojekten och begränsad projektrisk, bidrar till att minska osäkerheter och risker inom nyproduktion.

### FINANSIERING

Finansieringsrisken hanteras via finanspolicy och innebär att Koncernen strävar efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver.

### SKATT

Koncernen har rutiner och processer etablerade för att säkerställa efterlevnad och följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet samt anlitar skatteexpertis för att säkerställa detta.





# Finansiella rapporter



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31*
<b>Hysesintäkter</b>	4, 5	<b>1 361</b>	<b>1 126</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	5, 6		
Driftskostnader		-412	-342
Underhåll		-66	-80
Fastighetsskatt		-22	-20
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-500</b>	<b>-441</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>860</b>	<b>685</b>
Övriga förvaltningsintäkter	29	60	34
Administration	6, 7, 8	-319	-217
<b>Resultat före finansiella poster och värdeförändringar</b>		<b>602</b>	<b>503</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	-1 188	-4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	13	0	-24
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-587</b>	<b>-4 225</b>
Resultat från joint ventures	16	95	-322
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-491	-464
Tomträttsavgälder	11	-4	-2
Värdeförändring finansiella instrument	17	-40	-57
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 019</b>	<b>-5 061</b>
Aktuell skatt	12	-85	-23
Uppskjuten skatt	12	-21	700
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 125</b>	<b>-4 384</b>
Årets resultat hänförlig till: Moderbolagets aktieägare		-1 125	-4 384
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 125</b>	<b>-4 384</b>
Resultat per aktie, kr		-8,15	n/a
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-8,15	n/a

\* De finansiella rapporterna för jämförelseåret, innan koncernens bildande i juni 2024, utgörs av sammanslagna finansiella rapporter.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31*
<b>Årets resultat</b>	-1 125	-4 384
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	-1 125	-4 384
Årets totalresultat hänförlig till:		
Moderbolagets aktieägare	-1 125	-4 384
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	-1 125	-4 384

\* De finansiella rapporterna för jämförelseåret, innan koncernens bildande i juni 2024, utgörs av sammanslagna finansiella rapporter.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31*
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	13	76	77
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>76</b>	<b>77</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	28 140	24 786
Nyttjanderätt tomträtt	11	262	51
Inventarier	15	2	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 404</b>	<b>24 838</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	16	-	1 795
Fordringar på joint ventures	16, 29	-	2
Derivat	17	33	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	-	35
Andra långfristiga fordringar		6	24
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39</b>	<b>1 857</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 519</b>	<b>26 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Omsättningsfastigheter		102	13
Hysesfordringar	22	9	38
Kortfristiga fordringar på ägare	29	-	4 029
Övriga fordringar	18	106	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	37	26
Likvida medel	20	308	316
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>562</b>	<b>4 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 082</b>	<b>31 526</b>

\* De finansiella rapporterna för jämförelseåret, innan koncernens bildande i juni 2024, utgörs av sammanslagna finansiella rapporter.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31*
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	21		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1	0
Övrigt tillskjutet kapital		16 288	-
Balanserade vinstmedel		-319	17 589
Årets totalresultat		-1 125	-4 384
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 844</b>	<b>13 205</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	10 298	5 741
Obligationer	22	1 683	-
Uppskjutna skatteskulder	12	1 062	1 031
Leasingskulder tomrätter	11	262	51
Långfristiga skulder till ägare	22, 29	-	8 265
Derivat	17, 22	26	-
Övriga långfristiga skulder	22	16	159
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 347</b>	<b>15 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	123	2 652
Leverantörsskulder	22	72	54
Aktuella skatteskulder	12	49	31
Kortfristiga skulder till ägare	22, 29	-	98
Övriga skulder	22, 23	303	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	344	183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>891</b>	<b>3 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 082</b>	<b>31 526</b>

\* De finansiella rapporterna för jämförelseåret, innan koncernens bildande i juni 2024, utgörs av sammanslagna finansiella rapporter.



## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	-	-	15 047	15 047
Årets resultat	-	-	-4 384	-4 384
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>-4 384</b>	<b>-4 384</b>
Etablering av moderbolag	0	-	-	0
Aktieägartillskott	-	-	10	10
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	2 532	2 532
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0</b>	-	<b>13 205</b>	<b>13 205</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	0	-	13 205	13 205
Årets resultat	-	-	-1 125	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	-	<b>-1 125</b>	<b>-1 125</b>
Nyemission	1	-	-	1
Transaktionskostnader	-	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	16 288	-	16 288
Transaktioner med ägare, SBB- koncernen	-	-	-13 464	-13 464
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>16 288</b>	<b>-1 444</b>	<b>14 844</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-1 019	-5 061
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		1 188	4 704
<i>Resultat från joint venture</i>		17	322
<i>Resultat från övriga tillgångar</i>		-	0
<i>Värdeförändringar finansiella instrument</i>		40	57
<i>Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>		10	23
Betald skatt		-31	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>206</b>	<b>23</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		261	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		262	-220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>728</b>	<b>-209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	26		
Investeringar i fastigheter	14	-629	-1 286
Försäljning av fastigheter	14	-	20
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-285	-1 011
Kassaflöden från finansiella investeringar		-14	49
Investeringar/avyttringar i joint ventures	16	-	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-928</b>	<b>-2 228</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	25		
Nyemission		0	0
Transaktionskostnader		-60	-
Transaktioner med aktieägare		-361	1 242
Förändring av långfristiga skulder		-	-593
Upptagna lån		5 599	-
Amortering av låneskulder		-4 986	-809
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>192</b>	<b>-160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8</b>	<b>-2 597</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>316</b>	<b>2 913</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>308</b>	<b>316</b>



# Koncernens noter



## NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sveafastigheter AB (publ), organisationsnummer 559449-4329, och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Olof Palmes Gata 13A i Stockholm. Direkta moderbolaget är SBB i Norden AB, organisationsnummer 559053-5174. Yttersta moderbolag som upprättar koncernårsredovisning där bolaget ingår är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660.

Styrelsen har den 31 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 20 maj 2025. Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

### GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDE AV REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats baserat på antagande om fortsatt drift.

### FÖRVÄRV

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

### GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDE AV SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTER

De sammanslagna finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av Koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvär-

den förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden vilket är den princip som Sveafastigheter valt att tillämpa. De finansiella rapporterna är upprättade baserat på den finansiella information som rapporterats för ovanstående enheter för koncernredovisningsändamål i SBB i Norden AB. Eftersom omstruktureringen skedde den 28 juni 2024 kan inte konsoliderade finansiella rapporter upprättas för 2023. De finansiella rapporterna är därför en aggregering av den finansiella informationen för de ingående komponenterna och presenteras som om enheterna varit en koncern från det tillfälle då de varit en del av SBB-koncernen. Detta innebär att enheternas tillgångar och skulder presenteras med de bokförda värdena för den högsta nivån av gemensamt bestämmande inflytande, d.v.s. SBB i Norden AB, så kallade sammanslagna finansiella rapporter. I not 30, Bolag och fastigheter som omfattas av de finansiella rapporterna, framgår de enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna under respektive räkenskapsperiod. Dessa finansiella rapporter är Sveafastigheters första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Med beaktande av ovanstående medför införandet av IFRS Redovisningsstandarder ingen påverkan på värdering av tillgångar och skulder då inga finansiella rapporter enligt andra redovisningsprinciper har upprättats historiskt för den rapporterade enheten.

Med anledning av att det inte enbart är legala enheter som överförts i samband med bildandet av Koncernen har vid upprättandet av de finansiella rapporterna, med tillägg för de principer som använts för att bestämma vilka tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt kassaflöden som ska ingå i de konsoliderade finansiella rapporterna, följande överväganden gjorts:

### FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER SAMT BALANSPOSTER

Då merparten av SBB:s centrala funktioner kopplade till bostadssegment i SBB överförts till Koncernen, är dessa historiska intäkter och kostnader allokterade till Koncernen och ingår i de finansiella rapporterna. Avseende administrationskostnader har bolagen som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna historiskt allokterats en viss del kostnader från SBB baserat på allokeringsnycklar, främst kvadratmeteryta. Basen i denna allokering har historiskt varit för låg, varpå den har räknats upp till 100 procent av den totala kostnadsbasen i de sammanslagna finansiella rapporterna.

För de fastigheter som överförts från bolag som har blandade fastighetstyper, d.v.s. inte bara bostadsfastigheter, inräknas resultatinformation per fastighet för resultat-

räkningen ner till posten administration. Poster därefter har allokerats med en nyckel motsvarande fastighetsvärdet. Vidare gjordes även en proportionerlig allokering av rörelsekapitalposter samt skuldsättning som också fördelats baserat på fastighetsvärdet.

### FINANSIELLA KOSTNADER OCH KAPITALSTRUKTUR

Sveafastigheter har såväl extern upplåning som upplåning från SBB-koncernen. De externa finansiella kostnader som belastat enheterna i Sveafastigheter för 2023 baseras på faktiska kostnader. De finansiella kostnader som belastats Sveafastigheter avseende upplåningen från SBB-koncernen avviker från den faktiska kostnad som förelegat för SBB-koncernen relativt upplåningen. Därför har en justering gjorts i de sammanslagna finansiella rapporterna för att uppnå Sveafastigheters andel av de faktiska historiska räntekostnaderna. Sveafastigheters historiska kapitalstruktur är inte representativ för en separat noterad enhet då Sveafastigheter primärt varit internt finansierad. Den slutliga kapitalstrukturen för Sveafastigheter som fastställdes i samband med SBB:s avknoppning av Sveafastigheter och som kommer finnas framtåtriktat reflekteras således inte i dessa sammanslagna finansiella rapporter då de

finansiella rapporterna beskriver historiken. Nettoöverskott i koncernkonto presenteras som likvida medel och underskott i koncernkonto som skulder till SBB-koncernen.

### INKOMSTSKATT

Skatt redovisas i de sammanslagna finansiella rapporterna baserat på redovisad skatt i de ingående enheterna samt med beaktande av skatt på ovanstående allokering av administrationskostnader. Med beaktande av osäkerheten i avdragsrätten på finansiella kostnader så har ingen skatt beaktats avseende justeringen för finansiella kostnader.

### TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE

Koncernbidrag och andra transaktioner mellan Sveafastigheter och SBB utan ersättning har redovisats som Transaktioner med ägare, SBB-koncernen i eget kapital i dessa sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner med närstående redovisas även som en separat post i kassaflödesanalysen. Transaktioner mellan koncernbolag och mellanhavanden med företag inom SBB i den normala affärsverksamheten har tagits upp som transaktioner och mellanhavanden med närstående. Se not 29, Transaktioner med närstående, för mer information.

## NOT 2: UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

### NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER MED TILLÄMPNING FRÅN 2024

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt har nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod införts. Övriga ändringar i standarder som har publicerats och trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare har inte haft en väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, den nya standarden för presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, med fokus på ändringar av presenta-

tionen i resultaträkningen. IFRS 18 kommer inte att påverka värdering av poster i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Tillägg till IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, med fokus på tidpunkt för redovisning och bortbokning av vissa finansiella tillgångar och skulder, ytterligare vägledning för att bedöma om en finansiell tillgång uppfyller kriteriet för enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta (SPPI), införande av nya upplysningskrav för instrument med kontraktvillkor som kan påverka kassaflödet. Detta innefattar instrument kopplade till så kallade ESG-mål (Eng. Environmental, Social and Governance). Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2026. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen kommer under 2025 att utvärdera effekterna av införandet av standarden.

Inga andra nya standarder eller tolkning som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Sveafastigheters rapporter.

## NOT 3: ÖVRIGA VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna ska företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet

av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden



som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna:

## VÄSENTLIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR SOM KAN FÅ PÅVERKAN KOMMANDE 12 MÅNADER

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

### UPPSKJUTEN SKATT

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott. För mer information se not 12, Skatt.

## ANDRA BETYDANDE BEDÖMNINGAR

### FÖRVÄRV AV BOLAG

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla Sveafastigheter, samt den tidpunkt då Sveafastigheter kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom Sveafastigheter kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av Sveafastigheters framtida verksamhet, det vill säga om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför Sveafastigheters kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar Sveafastigheters bästa bedömning av vad som kommer att erläggas. Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av Sveafastigheters framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom Sveafastigheters kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran. I de fall då Sveafastigheter kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar Sveafastigheters bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskilling som tillgång i rapporten över Koncernens finansiella ställning. I de fall Bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta.

### LEASINGAVTAL

I samband med vissa av Sveafastigheters förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, det vill säga att Sveafastigheter agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i Koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. Sveafastigheter analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för Koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

## NOT 4: HYRESINTÄKTER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som Koncernen har och dess utformning har Sveafastigheter konstaterat att den service som tillhandahålls av Koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Den övervägande delen av kontrakt inom Koncernen består av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

Mkr	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	387	350
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	74	73
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	47	49
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	32	25
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	25	18
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	98	51
<b>Summa</b>	<b>663</b>	<b>566</b>





## NOT 5: RÖRELSESEGMENT

### REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten för att fatta strategiska beslut. Segmenten är indelade utifrån de typer av fastigheter som Sveafastigheter är verksamma i, och görs av två segment:

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

Resultatposter som följs upp är hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt värdeförändringar fastigheter.

2024-01-01 – 2024-12-31

Mkr	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och eliminerings	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 357	3	1 361	-	1 361
Fastighetskostnader	-498	-2	-500	-	-500
<b>Driftnetto</b>	<b>859</b>	<b>1</b>	<b>860</b>	<b>-</b>	<b>860</b>
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	60	60
Administration	-	-	-	-319	-319
<b>Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>859</b>	<b>1</b>	<b>860</b>	<b>-258</b>	<b>602</b>
Värdeförändringar fastigheter	-431	-757	-1 188	-	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>428</b>	<b>-756</b>	<b>-328</b>	<b>-258</b>	<b>-587</b>
Resultat från joint ventures	-	-	-	95	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-491	-491
Tomträttsavgälder	-	-	-	-4	-4
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-40	-40
<b>Resultat före skatt</b>	<b>428</b>	<b>-756</b>	<b>-328</b>	<b>-690</b>	<b>-1 019</b>
Skatt	-	-	-	-107	-107
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>428</b>	<b>-756</b>	<b>-328</b>	<b>-797</b>	<b>-1 125</b>
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>24 806</b>	<b>3 334</b>	<b>28 410</b>		<b>28 410</b>



2023-01-01 – 2023-12-31

Mkr	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 109	17	1 126	-	1 126
Fastighetskostnader	-437	-3	-441	-	-441
<b>Driftnetto</b>	<b>672</b>	<b>14</b>	<b>685</b>	<b>-</b>	<b>685</b>
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	34	34
Administration	-	-	-	-217	-217
<b>Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>672</b>	<b>14</b>	<b>685</b>	<b>-183</b>	<b>503</b>
Värdeförändringar fastigheter	-4 633	-71	-4 704	-	-4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-24	-24
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 962</b>	<b>-57</b>	<b>-4 019</b>	<b>-207</b>	<b>-4 225</b>
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-322	-322
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-464	-464
Tomträttsavgälder	-	-	-	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-57	-57
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 962</b>	<b>-57</b>	<b>-4 019</b>	<b>-1 042</b>	<b>-5 061</b>
Skatt	-	-	-	677	677
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3 962</b>	<b>-57</b>	<b>-4 019</b>	<b>-365</b>	<b>-4 384</b>
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>20 398</b>	<b>4 387</b>	<b>24 786</b>		<b>24 786</b>

Alla intäkter är hänförliga till Sverige. Samtliga anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller upplupna skattefordringar) är fördelade till Sverige. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än tio procent av intäkterna.



## NOT 6: RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader som är en del av Koncernens drift-netto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighets-skatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighets-avgift baserad på avgift per lägenhet.

#### ADMINISTRATIONSKOSTNADER

I Koncernens administrationskostnader ingår förvaltnings-administration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling och finansiering.

Fastighetskostnader uppgick under året till 500 mkr (441) och är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.

#### Rörelsekostnader per funktion

Mkr	2024	2023
Driftskostnader	-412	-342
Underhåll	-66	-80
Fastighetsskatt	-22	-20
Administration	-319	-217
<b>Summa kostnader</b>	<b>-819</b>	<b>-658</b>

#### Rörelsekostnader per kostnadslag

Mkr	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-478	-421
Fastighetsskatt	-22	-20
Övriga externa kostnader	-162	-183
Personalkostnader	-156	-34
Avskrivningar	-1	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-819</b>	<b>-658</b>

## NOT 7: ARVODE TILL REVISOR

#### Ernst & Young AB

Mkr	2024	2023
Revisionsuppdraget	-10	-3
Övriga tjänster	-	0
<b>Summa</b>	<b>-10</b>	<b>-3</b>

#### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mkr	2024	2023
Revisionsuppdraget	-	-2
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>

<b>Arvode till revisorer totalt</b>	<b>10</b>	<b>-6</b>
-------------------------------------	-----------	-----------

## NOT 8: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i not 6 Rörelsekostnader fördelade på kostnadsslag.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

#### Medelantal anställda

	2024		2023	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor %	Medel- antal anställda	Varav kvinnor %
Dotter- bolag	148	38	21	44
Moder- bolag	9	71	0	0
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>158</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>44</b>

#### Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2024	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor %
Styrelseledamöter	6	33
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	50
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>10</b>	<b>40</b>

### ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsför-  
mån samt rörlig ersättning i form av bonus. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

#### Personalkostnader

Mkr	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-16	-
Sociala avgifter	-5	-
Pensionskostnader	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-22</b>	<b>-</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-8	-1
Sociala avgifter	-2	-0
Pensionskostnader	-2	-0
Övriga personalkostnader	-2	-0
<b>Summa</b>	<b>-14</b>	<b>-1</b>
<b>Dotterbolag</b>		
<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-4	-
Sociala avgifter	-1	-
Pensionskostnader	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-6</b>	<b>-</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-77	-24
Sociala avgifter	-26	-9
Pensionskostnader	-5	-4
Övriga personalkostnader	-8	-1
<b>Summa</b>	<b>-117</b>	<b>-37</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-158</b>	<b>-38</b>

### ÖVRIGA VILLKOR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månaderslöner. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 procent av pensionsgrundande lön.

**Ersättningar till ledande befattningshavare 2024**

Mkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions- kostnader	Övrig ersättning	Summa
<b>Styrelseordförande</b>				
Peter Wågström	0,7	-	-	<b>0,7</b>
<b>Styrelseledamoter</b>				
Per O Dahlstedt	0,3	-	-	<b>0,3</b>
Peder Johnsson	0,3	-	-	<b>0,3</b>
Sanja Batljan	0,3	-	-	<b>0,3</b>
Christer Nerlich	0,4	-	-	<b>0,4</b>
Jenny Wärmé	0,4	-	-	<b>0,4</b>
<b>Verkställande direktör</b>				
Erik Hävermark	2,7	0,7	2,2	<b>5,6</b>
<b>Övriga ledande befattningshavare (3 st)*</b>	<b>4,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>8,6</b>

\* Görel Hällqvist har varit ledande befattningshavare fram till 30 November 2024 och ersättning fram till den tiden redovisas i tabellen ovan.

Med anledning av att det inte funnits en utsedd koncernledning för Sveafastigheter före mars 2024 presenteras inga upplysningar kring ersättningar till ledande

befattningshavare före denna period. Inga styrelsearvoden har utgått för 2023.

**NOT 9: FINANSIELLA INTÄKTER**

Mkr	2024	2023
<b>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter	7	1
Ränteintäkter joint venture	0	0
Ränteintäkter kundfordringar	0	0
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
Utdelningar från andra aktier och andelar	-	8
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

## NOT 10: FINANSIELLA KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### AKTIVERAD RÄNTA

Sveafastigheter aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. Sveafastigheters kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i allt väsentligt har slutförts.

Under året har 36 mkr (40) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 5,75 procent (2,85 – 3,00) använts.

#### Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	2024	2023
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-336	-222
Räntekostnader ägare	-166	-247
Övriga räntekostnader	-1	-
Övriga finansiella kostnader	-17	5
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-518</b>	<b>-464</b>
Räntekostnader avseende Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	27	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-491</b>	<b>-464</b>

## NOT 11: LEASINGAVTAL

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### SVEAFASTIGHETER SOM LEASEGIVARE

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Sveafastigheter är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 Hyresintäkter för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

#### SVEAFASTIGHETER SOM LEASETAGARE

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 9 mkr (2).

#### 2024-12-31

Mkr	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	51	-51
Tillkommande avtal	211	-211
<b>Utgående balans</b>	<b>262</b>	<b>-262</b>

#### 2023-12-31

Mkr	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	39	-39
Tillkommande avtal	12	-12
<b>Utgående balans</b>	<b>51</b>	<b>-51</b>

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Koncernen bedömer dessa avtal som oväsentliga för Koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Mkr	2024	2023
Räntekostnad på leasingskulder	-4	-2
<b>Redovisad leasing</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>

## NOT 12: SKATT

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

Koncernen redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

#### Redovisad skatt

Mkr	2024	2023
Aktuell skatt	-86	-21
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-1
Uppskjuten skatt fastigheter	17	682
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-28	-8
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-9	26
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-1	-
Uppskjuten skatt övrigt	0	-1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-106</b>	<b>677</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	-1 019	-5 061
Skatt enligt moderbolagets skattesats	210	1 043
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Skatt hänförligt till tidigare år	0	-1
Resultat från andelar i joint ventures	-20	-65
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-90
Ej avdragsgilla räntekostnader	-205	-105
Förändring pga nyttjat underskottsavdrag	-4	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-105	-154
Uppskjuten skatt sålda bolag	-	49
Övriga skattemässiga justeringar	12	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-106</b>	<b>677</b>
Effektiv skattesats, %	11	-13

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Underskottsavdragen bedöms kunna nyttjas mot de framtida överskott som koncernens bolag bedöms generera kommande år. Underskottsavdragen uppgick till 387 mkr per 31 december 2024.

#### Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Mkr	2024	2023
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 015	-1 038
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-50	-22
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	81	108
Uppskjuten skatt goodwill	-76	-76
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-1	-
Uppskjuten skatt övrigt	-	-2
<b>Redovisad uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 062</b>	<b>-1 031</b>

## NOT 13: GOODWILL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Goodwill uppstår när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
Nedskrivning / avyttring	0	-
<b>Utgående balans</b>	<b>76</b>	<b>77</b>

## NOT 14: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde i enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, det vill säga inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. Se även Not 3 Övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar för mer information.

För fastigheter där det planeras för bostadsrätter klassificeras fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

#### VÄRDERINGSMETOD

Samtliga av Sveafastigheters fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. Sveafastigheter ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period. Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastighe-

ternas övergripande standard och skick, underhålls krav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

#### VÄRDERINGSMODELL – FASTIGHETER SOM GENERERAR KASSAFLÖDEN

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket Sveafastigheter tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden. Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

#### VÄRDERINGSMODELL – FASTIGHETER SOM INTE GENERERAR KASSAFLÖDEN

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är fastigheter där Sveafastigheter uppför eller planerar att uppföra en ny byggnad och där investering pågår för byggnation eller i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via eget ägande samt markanvisning finns två utgångssätt:





## EGET ÄGANDE

För eget ägande finns risk kopplat till detaljplanens status samt tidsaspekten. Riskavdragen har utgått från antingen vilket planstadium som projektet eller området vid värderings-tidpunkten befinner sig i eller tidsaspekten. Ett avdrag på värdet görs med den största procenten av nedanstående:

### Avdrag detaljplanestatus

Projektidé 75 %  
Ej planbesked 75 %  
Planbesked 50 %  
Samråd klart 25 %  
Granskning klart 25 %  
Lagakraft 15%

### Avdrag tid till byggstart

3-4 år 40 %  
2-3 år 30 %  
1-2 år 20 %  
0-1 år 15 %

## MARKANVISNINGAR

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt tabellen "Avdrag tid till byggstart" ovan.

## PÅGÅENDE BYGGNATION

För fastigheter som är under byggnation minskar risken ju längre man kommit i byggprocessen. För dessa fastigheter görs ett avdrag om tio procent fram tills stommen på byggnaderna är uppförda, därefter görs ett avdrag om fem procent.

## UTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en Omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

### Beskrivning av förändringen i fastighetsbeståndet

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	24 786	26 419
Förvärv	4 006	1 669
Investeringar	629	1 286
Försäljningar	-	-20
Omklassificering till omsättningsfastigheter	-92	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 188	-4 568
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 140</b>	<b>24 786</b>

Investeringsstöd har erhållits med 226 mkr (60), vilka redovisas som negativa investeringar.

### Värdeförändringar

Mkr	2024	2023
Orealiserade värdeförändringar	-1 188	-4 568
Realiserade värdeförändringar	-	-136
<b>Summa</b>	<b>-1 188</b>	<b>-4 704</b>

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

I tabellen nedan redogörs för värderingsantaganden för de olika typerna av förvaltningsfastigheter. Skillnaden i inflationsantaganden är hänförligt till att förväntad indexjustering skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Det underliggande inflationsantagandet är dock detsamma och presenteras i tabellen nedan.

### Värderingsantaganden

	2024	2023
Viktat inflationsantagande 2025 (2024), %	1,00	2,00
Viktat inflationsantagande 2026 (2025), %	2,00	2,00
Kalkylperiod	10 år	10 år
Långsiktig vakans, %	0,5-2,0	0,5-2,0
Viktat direktavkastningskrav, %	4,38	4,13

## Beskrivning av fastighetsbeståndet

2024	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga			Värdering		Direkavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
	Marknad	Marknadsvärde	kr/kvm	Antal fastigheter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	min	max	snitt	min	max
Stockholm-Mälardalen	8 193	33 462	73	95,4	453	1 850	328	1 341	3,10	7,10	4,23	4,95	9,02	6,09
Universitets- och högskolestäder	9 243	22 357	77	96,1	587	1 420	386	934	4,00	5,56	4,36	5,86	7,56	6,33
Malmö-Öresund	4 373	22 435	69	96,3	278	1 425	187	960	3,57	5,54	4,41	5,38	7,54	6,28
Stor-Göteborg	1 482	24 328	15	96,1	87	1 428	58	949	4,10	4,85	4,27	5,96	6,72	6,13
Övrigt	1 515	16 966	29	80,0	103	1 152	61	684	4,50	13,50	5,37	6,4	15,51	7,27
<b>Totalt</b>	<b>24 806</b>	<b>24 722</b>	<b>263</b>	<b>94,6</b>	<b>1 508</b>	<b>1 503</b>	<b>1 020</b>		<b>3,10</b>	<b>13,50</b>	<b>4,38</b>	<b>4,95</b>	<b>15,51</b>	<b>6,29</b>
Projekt och byggrättsfastigheter	3 334													
<b>Totalt</b>	<b>28 140</b>													

2023	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga			Värdering		Direkavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
	Marknad	Marknadsvärde	kr/kvm	Antal fastigheter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	min	max	snitt	min	max
Stockholm-Mälardalen	4 543	28 413	55	96,6	252	1 575	169	1 055	3,00	7,00	4,05	5,06	9,14	6,09
Universitets- och högskolestäder	8 789	22 285	73	93,8	507	1 286	322	818	3,50	5,40	4,02	5,57	7,51	6,09
Malmö-Öresund	4 399	22 565	69	96,4	264	1 354	176	902	3,47	5,37	4,18	5,51	7,43	6,26
Stor-Göteborg	1 493	24 592	15	96,6	83	1 367	57	933	3,65	4,60	3,92	5,72	6,69	6
Övrigt	1 086	13 831	27	83,3	82	1 049	43	548	4,90	7,70	5,39	6,87	9,85	7,46
<b>Totalt</b>	<b>20 310</b>	<b>22 859</b>	<b>239</b>	<b>94,3</b>	<b>1 189</b>	<b>1 338</b>	<b>767</b>	<b>863</b>	<b>3,00</b>	<b>7,70</b>	<b>4,13</b>	<b>5,06</b>	<b>9,85</b>	<b>6,19</b>
Projekt och byggrättsfastigheter	4 475													
<b>Totalt</b>	<b>24 786</b>													

## KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför Sveafastigheters kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidpunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas. I tabellen redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. En förändring av antagna parametrar kan leda till en högre/lägre värdering.

Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat, längs ner illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

## Känslighetsanalys

	2024	2023
Hyresvärde, +/- 5	1603/-1602	1358 / -1365
Hyresvärde, +/- 50 kr/kvm	1096/-1082	1070 / -1070
Kalkylränta, +/-0,25 %-enheter	-1265/1429	-1133 / 1282
Direktavkastningskrav, +/-0,25 %-enheter	-1285/1453	-1182 / 1356
Driftskostnader, +/- 5 %	-525/528	-492 / 485
Driftskostnader, +/- 50 k/kvm	-1123 /1135	-1026 / 1026
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyresvärde +/-5 % och driftskostnader +/-5 %	1078/-1074	886 / -880

## NOT 15: INVENTARIER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	4	3
Årets anskaffningar	3	1
Försäljningar och utraneringar	-	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	7	4
<b>Ingående avskrivningar</b>	-4	-3
Årets avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-5	-4
<b>Utgående redovisat värde</b>	2	1

## NOT 16: ANDELAR I JOINT VENTURES

### REDOVISNINGSPRINCIP

Som intresseföretag redovisas företag i vilka Koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

Med samarbetsarrangemang avses företag där Koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I Koncernen har innehaven

klassificerats som joint ventures främst på grund av att Koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Sveafastigheter har haft endast ett joint venture, SBB Kåpan Bostad AB, som upplöstes i juni 2024.



Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	1 795	1 767
Aktieägartillskott	-	350
Resultatandel	-17	-322
Resultat från upplösen av joint venture	112	-
Avyttringar	-1 890	-
<b>Utgående redovisat värde, kapitalandel</b>	-	<b>1 795</b>

**Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar**

Mkr	2024	2023
Anläggningstillgångar	-	6 997
Likvida medel	-	102
Övriga omsättningstillgångar	-	239
Långfristiga finansiella skulder	-	-945
Övriga långsiktiga skulder	-	-402
Kortfristiga finansiella skulder	-	-2 250
Övriga kortfristiga skulder	-	-150
<b>Nettotillgångar</b>	-	<b>3 591</b>
<b>varav Koncernens andel</b>	-	<b>1 795</b>

**Koncernens andel av årets totalresultat**

Mkr	2024	2023
Nettoomsättning	133	233
Drifts- och underhållskostnader	-15	-62
Centraladministration	-20	-48
Finansnetto	-7	-122
Värdeförändring fastigheter/ finansiella instrument	-103	-697
Skatt	-22	53
<b>Årets resultat</b>	<b>- 34</b>	<b>-644</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-34</b>	<b>-644</b>
<b>varav Koncernens andel</b>	<b>-17</b>	<b>-322</b>

**Avstämning mot redovisade värden**

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nettotillgångar	-	3 535
Årets tillskott	-	700
Årets resultat	-	-644
<b>Utgående nettotillgångar</b>	-	<b>3 591</b>
Koncernens andel i %	-	50
Koncernens andel i MSEK	-	1 795
<b>Redovisat värde</b>	-	<b>1 795</b>

**NOT 17: FINANSIELLA INSTRUMENT****REDOVISNINGSPRINCIP****KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR**

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

**Skuldinstrument:** Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 22 Finansiella risker.

**Egetkapitalinstrument:** Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i noterade aktier. Samtliga av Koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet på raden Värdeförändringar finansiella instrument.

**Derivat:** Klassificeras till verkligt värde via resultatet på raden Värdeförändringar finansiella instrument.

**KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA SKULDER**

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat.

**Skuldinstrument:** Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

**Derivat:** Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet på raden Värdeförändringar finansiella instrument.



## NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

**Hyresfordringar:** Den förenklade modellen tillämpas för Koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

## Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde:

För fordringar hos joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar Koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

## KREDITRISKEXPONERING

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen nedan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Fordringar hos joint ventures	-	-	-	2
Derivatinstrument	33	1	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	35	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	6	24
Hyresfordringar	-	-	9	38
Kortfristiga fordringar på ägare	-	-	-	4 029
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	106	333
Likvida medel	-	-	308	316
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>429</b>	<b>4 742</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	10 421	8 393
Obligationer	-	-	1 683	-
Skulder till ägare	-	-	-	8 363
Derivatinstrument	26	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	16	159
Leverantörsskulder	-	-	72	54
Övriga kortfristiga skulder	-	-	303	54
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>12 495</b>	<b>17 023</b>

## DERIVAT

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

Förändring för derivatinstrumenten presenteras nedan.

Derivat	2024-12-31	2023-12-31
<b>Mkr</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Nyanskaffningar	15	-
Avyttringar	-15	-
Orealiserad värdeförändring i resultatet	7	-1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
varav redovisad som finansiell tillgång	33	1
varav redovisad som finansiell skuld	26	-

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Posten avser innehav i noterade aktier som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har värderats till noterat pris på marknaden, därmed har de värderats enligt nivå 1.

Förändring för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
<b>Mkr</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>35</b>	<b>142</b>
Orealiserade värdeförändringar	-20	-106
Realiserade värdeförändringar	-15	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>35</b>

## KORTFRISTIGA FORDRINGAR

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Någon inledning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

## VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Tabellen visar Koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2024.

Mkr	2024-12-31			2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	-	-	35	-	-
Derivatinstrument	-	33	-	-	1	-
<b>Skulder värderade till verkligt värde</b>						
Derivatinstrument	-	26	-	-	-	-

## Listade obligationer per 2024-12-31

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, Mkr	Emitterad skuld, mEUR	Förfalldatum	Räntesats, %
2024-2027	SE0022244000	413	-	2027-01-29	4,75
2024-2027	SE0022244018	-	111	2027-01-29	4,75

## NOT 18: ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40	41
Fordringar fastighetstransaktioner	10	266
Övriga fordringar	56	26
<b>Redovisat värde</b>	<b>106</b>	<b>333</b>

## NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt	17	0
Förutbetalda projektkostnader	8	11
Förutbetalda driftskostnader	8	1
Förbetald försäkring	0	0
Övrigt	4	13
<b>Redovisat värde</b>	<b>37</b>	<b>26</b>

## NOT 20: LIKVIDA MEDEL

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	308	316
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>316</b>

## NOT 21: EGET KAPITAL

Förändring i aktiekapital kr	Antal aktier	Aktiekapital
<b>Ingående värden 2023-01-01</b>	-	-
Nybildning	25 000	25 000
<b>Utgående värden 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Ingående värden 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Nyemission	475 000	475 000
Aktiesplit	199 500 000	-
<b>Utgående värden 2024-12-31</b>	<b>200 000 000</b>	<b>500 000</b>

Sveafastigheter har endast stamaktier. Utestående antal aktier per 31 december 2024 uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr.

Varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 kr och berättigar till 1 röst per aktie.

Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

## NOT 22: FINANSIELLA RISKER

### FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i Koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Sveafastigheter är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit, presenteras i resultaträkningen som Resultat från finansiella poster.
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår.
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta betalningsförpliktelser.
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå.
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

### LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa Sveafastigheters kortfristiga betalningsförmåga. Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långgivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Sveafastigheter strävar efter en jämn fördelning av förfalldatum och en förutsägbar finansiering. Per 31 december 2024 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 2,3 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 308 Mkr. Den totala disponibla likviditeten (inklusive outnyttjade krediter) var 1 033 Mkr.

Koncernens återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder och räntebetalningar har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. För beräkning av räntebetalningar avseende lån med rörlig ränta har referensräntor antagits så som de var bestämda på bokslutsdagen. Framtida likviditetsflöden hänförliga till derivaten utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För beräkning av rörligt ben i ett räntederivat har referensräntor använts över derivatets hela löptid såsom de var bestämda på bokslutsdagen.

2024-12-31

Löptidsanalys, Mkr	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	486	10 485	264	-	11 236
Obligationer	80	1 770	-	-	1 850
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	16	16
Derivat	-26	-45	-22	-	-93
Skuld leasing	9	16	15	222	262
Leverantörsskulder	72	-	-	-	72
Övriga kortfristiga skulder	303	-	-	-	303
<b>Summa</b>	<b>924</b>	<b>12 226</b>	<b>257</b>	<b>238</b>	<b>13 646</b>

2023-12-31

Löptidsanalys, Mkr	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	2 646	175	4 266	1 306	8 393
Långfristiga skulder till ägare	-	-	-	8 265	8 265
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	159	159
Skuld leasing	2	3	3	44	51
Leverantörsskulder	54	-	-	-	54
Kortfristiga skulder till ägare	98	-	-	-	98
Övriga kortfristiga skulder	54	-	-	-	54
<b>Summa</b>	<b>2 854</b>	<b>178</b>	<b>4 269</b>	<b>9 774</b>	<b>17 075</b>



## KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att Sveafastigheters hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till Koncernens omsättning. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av Koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna har kreditriskbetyget AA- och A.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	3	18
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	2	3
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	3	4
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	20	17
<b>Summa hyresfordringar</b>	<b>27</b>	<b>41</b>

Reservering hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>
Nedskrivningar	-9	-4
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	-8	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	3	0
<b>Summa</b>	<b>-18</b>	<b>-4</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
---------------------------------	----------	-----------

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka Koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Sveafastigheter skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka Koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. Sveafastigheter tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

## RÄNTERISK

Ränterisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för Sveafastigheter. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat i form av ränteswappar. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i Sveafastigheters löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av ränterisken är att säkerställa en önskad stabilitet i Sveafastigheters totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Ränteriskstrategin består av en välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos Sveafastigheters totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 år vid årets slut.

Nedan redovisas ränteförfallstrukturen.

Ränteförfallstruktur	2024-12-31		2023-12-31	
	Ränteförfall	Andel, %	Ränteförfall	Andel, %
< 1 år	814	7	4 103	59
1-2 år	571	5	215	2
2-3 år	6 424	53	75	1
3-4 år	2 670	22	4 000	38
4-5 år	1 667	13	-	-
>5 år	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>12 146</b>	<b>100</b>	<b>8 393</b>	<b>100</b>



## COVENANTER

I låneavtalen finns finansiella åtaganden som koncernen åtar sig att uppfylla under löptiden, så kallade covenanter. De mest väsentliga covenanterna beskrivs nedan.

- **Icke-säkerställda räntebärande skulder** (obligationer) med ett bokfört värde om 1 683 mkr (0)
  - Löpande finansiellt villkor för skuldsättning. Belåningsgrad (definierad som Nettoskuld / Summa Tillgångar minus Likvida medel) om maximalt 55 procent. Per 2024-12-31 var belåningsgraden 41 procent.
  - Villkor vid ny marknadsskulsättning (så som definierat i de allmänna villkoren). Räntetäckningsgrad (definierad som Resultat före finansiella poster och värdeförändringar / Finansnetto) om minst 1,5 ggr. Denna covenant testas endast om Sveafastigheter tar upp ny skuld som kan handlas på en reglerad marknadsplats. Således har inget test av räntetäckningsgraden genomförts för räkenskapsåret 2024.

- **Säkerställda räntebärande skulder** (skulder till kreditinstitut) med ett bokfört värde om 10 421 mkr (8 393). Finansiella åtaganden är ofta unika för enskilda låneavtal. Exempel på vanligt förekommande covenanter är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Covenanterna mäts vanligtvis på låntagar-nivå.

Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långivaren regelbundet förses med viss finansiell information.

Sveafastigheter bevakar, testar och följer upp covenanterna på regelbunden basis i enlighet med låneavtalen. Uppfylls inte de finansiella åtagandena kan exempelvis ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenanter mot alla motparter per 2024-12-31. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna nästa gång de testas per delårsrapportdagen 31 mars 2025.

## NOT 23: ÖVRIGA SKULDER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Moms	-27	-1
Skulder personalkostnader	-5	-4
Fastighetsskatt	-37	-
Transaktionsskulder	-199	-
Övriga kortfristiga skulder	-35	-49
<b>Redovisat värde</b>	<b>-303</b>	<b>-54</b>

## NOT 24: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	-19	-10
Upplupna driftkostnader	-19	-56
Upplupna räntor	-77	-10
Ej betald stämpelskatt	-17	-4
Förutbetalda hyresintäkter	-102	-90
Övriga upplupna kostnader	-110	-13
<b>Redovisat värde</b>	<b>-344</b>	<b>-183</b>



## NOT 25: SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			
	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	2024-12-31
Obligationer	-	1 694	-11	1 683
Skulder till kreditinstitut	8 393	-1 081	3 109	10 421
Skulder till ägare	4 334	-361	-3 973	-
<b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>12 727</b>	<b>252</b>	<b>-875</b>	<b>12 104</b>

Mkr	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			
	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	8 871	-1 402	924	8 393
Skulder till ägare	6 160	1 242	-3 068	4 334
<b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>15 031</b>	<b>-160</b>	<b>-2 144</b>	<b>12 727</b>

Posten Skulder till ägare består av Kortfristiga samt Långfristiga skulder till ägare, minskat med Kortfristiga samt Långfristiga fordringar på ägare.

## NOT 26: FÖRVÄRV AV DOTTERBOLAG MED AVDRAG FÖR LIKVIDA MEDEL

Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	435	2 007
Likvida medel	-	9
Övriga tillgångar och fordringar	4	27
<b>Förvärvade tillgångar</b>	<b>439</b>	<b>2 043</b>
Räntebärande skulder	115	607
Övriga lång- och kortfristiga skulder	222	98
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>102</b>	<b>1 338</b>
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångarna	-102	-1 338
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	38	827
<b>Kontant erlagd köpeskilling</b>	<b>-64</b>	<b>-511</b>
Förvärvade likvida medel	-	9
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-221	-509
<b>Summa förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel</b>	<b>-285</b>	<b>-1 011</b>

## NOT 27: STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 579	8 662
Andelar i koncernföretag	8 913	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 492</b>	<b>8 662</b>

## NOT 28: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Det finns inga åtaganden.

## NOT 29: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner mellan Sveafastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not.

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med SBB fram till utgången av 2026. Intäkterna som avtalet genererar redovisas som Övriga förvaltningsintäkter.

Sveafastigheter har under året sålt teknisk förvaltning till joint venture SBB Kåpan Bostad AB. Intäkterna redovisas som Övriga förvaltningsintäkter.

Samtliga skulder till ägare har återbetalats under 2024.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

### Transaktioner med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Mkr	2024	2023
Inköp av förvaltningstjänster	-	-77
Fakturerade förvaltningstjänster	48	-
Räntekostnader	-166	-247

### Utestående mellanhavanden

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 029
Långfristiga skulder	-	-8 265
Övriga kortfristiga skulder	-	-98

### Transaktioner med joint ventures

Mkr	2024	2023
Utgående fordran/skuld	-	2
Fakturerade förvaltningstjänster	12	29

## NOT 30: BOLAG OCH FASTIGHETER SOM OMFATTAS AV DE SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTERNA

Följande bolag ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna per den 31 december 2023. Alla bolag finns i Sverige.

Org.nr	Namn	Andel, %	Org.nr	Namn	Andel, %
559057-0619	AB Industricentralen ICS Sländan 2	100	556974-0367	IB Sundsvall Holding AB	100
559114-4240	AB Industricentralen Nynäshamn 2	100	559287-3797	Kasernhöjden Utveckling 1 AB	100
559114-4257	AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21	100	559062-5835	Kullen i Ulricehamn AB	100
556900-0010	Akalla Centrumfastigheter AB	100	559242-8477	Nytorpsgårde Utveckling AB	100
559161-9936	Aspuddens Husentreprenad AB	100	559368-3559	Samhäll 124 AB	100
556727-3643	Billesholm Invest AB	100	559374-8642	Samhäll 132 AB	100
559105-9976	Britsarvsskolan 6 i Falun AB	100	559457-5093	Samhäll 140 AB	100
559216-8610	Discus Utveckling AB	100	559070-4721	Samhäll 39 AB	100
559181-7266	Eskilstuna 5 AB	100	559152-5307	Samhäll 63 AB	100
559267-6406	Fastighets AB Plåtparet	100	559157-9866	Samhäll 70 AB	100
559114-7938	Fastighets AB Sunrutas	100	559162-1221	Samhäll 72 AB	100
559045-5068	Fastighets AB Wiberg	100	559185-5654	Samhäll 82 AB	100
556064-4105	Fastighetsaktiebolaget Persborg	100	559225-1168	Samhäll 94 AB	100
559220-6964	Fastighetsaktiebolaget Stestu	100	559225-6928	SBB Arvid AB	100
559229-6551	Fastighetsutveckling IB 101 AB	100	969678-0395	SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	100
559341-6984	Fastighetsutveckling ib 116 AB	100	559323-8255	SBB BARNMORSKAN AB	100
559338-9751	FL Årby Norra III AB	100	556729-9853	SBB Bergsjön AB	100
559004-1728	Gimmel Söderhamn AB	100	559152-8756	SBB Cykeln 3 AB	100
559347-1989	IB Bostad 105 AB	100	556902-3020	SBB Eskilstuna 3 AB	100
559347-1997	IB Bostad 106 AB	100	556674-7613	SBB Fastighets AB Tuletorget	100
559070-4713	IB Bostad 36 AB	100	556768-2033	SBB Fazenda AB	100
559266-0780	IB Bostad 81 AB	100	916563-7035	SBB Fjällnåset 14 Kommanditbolag	100
559266-0798	IB Bostad 82 AB	100	556813-9249	SBB Fjärilen 8 AB	100
559266-0806	IB Bostad 83 AB	100	969677-9181	SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100
559266-0822	IB Bostad 85 AB	100	559340-1226	SBB Halmstad 1 AB	100
559266-0830	IB Bostad 86 AB	100	559340-1218	SBB Halmstad 5 AB	100
559266-0848	IB Bostad 87 AB	100	559408-9921	SBB Holdco 5.2 AB	100
559266-0855	IB Bostad 88 AB	100	556883-5515	SBB Hov AB	100
559266-0863	IB Bostad 89 AB	100	556436-7000	SBB Höganäs 2 AB	100
559266-0871	IB Bostad 90 AB	100	556720-6247	SBB Höganäs 5 AB	100
559266-0889	IB Bostad 91 AB	100	556851-0902	SBB Höganäs Bostäder AB	100
559266-0897	IB Bostad 92 AB	100	559313-5964	SBB Höganäs Mars Lejonet AB	100
559266-0905	IB Bostad 93 AB	100	556667-8842	SBB i Avesta AB	100
559314-1442	IB Bostad 97 AB	100	556564-9828	SBB i Södertälje 1 AB	100
559079-3625	IB Bostad Borlänge 1 AB	100	556717-0062	SBB i Södertälje 2 AB	100
			556588-2841	SBB i Tierp AB	100
			559334-4087	SBB Idun Tumba AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559439-9296	SBB Ingeborgbo 47:1	100
559202-8830	SBB Jorsön AB	100
556586-2199	SBB Karlskrona IB2 AB	100
559324-0194	SBB Karlstad 2 Holding AB	100
559190-8289	SBB KLANGSÅGEN MARK AB	100
559225-6902	SBB Korsbacka AB	100
559149-4827	SBB Korsnäs-Hosjö AB	100
559183-6043	SBB Kvarnluckan AB	100
556442-9206	SBB Leran AB	100
969661-1046	SBB Möllan Handelsbolag	100
556516-1303	SBB Mörrum AB	100
556686-3493	SBB Nacka 2 AB	100
556707-4504	SBB Nacka 3 AB	100
556810-8517	SBB Nackagubb AB	100
556685-4096	SBB Neptun AB	100
559114-5064	SBB Nynäshamn Telegrafan Holding AB	100
556697-5107	SBB Olofström AB	100
559191-4691	SBB Olympia 14-15 AB	100
556514-2964	SBB Pallas 44-71 AB	100
559297-0353	SBB Parkering AB	100
559204-0462	SBB Pelaren AB	100
916898-6546	SBB Priorn 6 Handelsbolag	100
559449-4329	SBB Resico AB	100
559449-4337	SBB Resico Services AB	100
559225-6936	SBB Sandhammaren AB	100
556693-9491	SBB Semil AB	100
559225-6910	SBB Servitutet AB	100
559090-9668	SBB Sländan Holding AB	100
559206-2524	SBB Stataren 1 AB	100
556828-3138	SBB Stataren AB	100
556925-2017	SBB Stora Norregatan 22 AB	100
559345-4225	SBB Storken AB	100
969633-7709	SBB Vallentuna Kommanditbolag	100
559199-5153	SBB Varberg AB	100
559146-6056	SBB Verkö AB	100
916898-6553	SBB Väpnaren 6 Handelsbolag	100
559201-9169	SBB Årby Norra I AB	100
559327-2031	SBB Årby Norra II AB	100
559440-7644	SBB Älvehult Emmekalv AB	100
559167-0772	Segersälls Fastighets AB	100
559131-3563	Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100
559108-5070	SLUV AB	100
556879-9315	Sollentuna Tallskogen AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556984-1660	SSM Hold E AB	100
559022-3235	Ssm Kista Fastighets AB	100
556878-8268	Studentbacken AB	100
556975-6389	Studentbacken Holding 1 AB	100
556975-9136	Studentbacken Sågtorp AB	100
556985-1271	Sveafastigheter Bostad AB	100
559335-6651	Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB	100
559256-3992	Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	100
559171-7839	Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB	100
559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100
559335-6669	Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB	100
559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100
559256-4024	Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	100
559235-5001	Sveafastigheter Bostad Gränby AB	100
559122-6047	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra AB	100
559235-4996	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra Junior AB	100
559256-4016	Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	100
559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100
559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100
559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100
559122-6013	Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100
559080-4323	Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB	100
559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100
559141-1268	Sveafastigheter Bostad Mälaräng AB	100
559210-1967	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB	100
559335-6628	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB	100
556964-1342	Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB	100
559301-4649	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	100
559376-6859	Sveafastigheter Bostad projekt Alfa AB	100
559376-6867	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559210-1975	Sveafastigheter Bostad Riksby AB	100
556700-2067	Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	100
559122-6062	Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB	100
559301-4656	Sveafastigheter Bostad Sekelporten 1 AB	100
559122-6039	Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	100
559235-4988	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	100
559232-8768	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB	100
559335-6610	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden BR AB	100
559171-7854	Sveafastigheter Bostad Skivan AB	100
559301-4714	Sveafastigheter Bostad Sockenplan AB	100
559335-6594	Sveafastigheter Bostad Sockenplan BR AB	100
559235-5084	Sveafastigheter Bostad Sägverksgatan AB	100
559171-7896	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta AB	100
559418-4730	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	100
559080-4299	Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB	100
559210-1959	Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB	100
559301-4680	Sveafastigheter Bostad Värbergsvägen AB	100
559171-7847	Sveafastigheter Bostad Wättinge AB	100
559301-4706	Sveafastigheter Bostad Årstafältet AB	100
559122-6070	Sveafastigheter Bostad Östberga AB	100
556985-1289	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100
559080-4265	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	100
559122-2921	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	100
559122-2905	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	100
559256-3984	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	100
559131-3530	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	100
559171-7946	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559220-1015	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	100
559256-3976	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	100
559301-4672	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	100
559322-6664	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	100
559335-6677	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	100
559335-6685	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	100
559376-6818	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	100
559218-8444	Sveafastigheter Lägenheter AB	100
559223-3927	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	100
559273-3124	Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	100
559169-8583	Södra Hallsta Utveckling AB	100
559276-5563	Unobo AB	100
556886-6395	Unobo Bajonetten AB	100
556684-7116	Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	100
559023-9199	Unobo Eklunda AB	100
556897-8232	Unobo ESM Nyköping AB	100
559106-8894	Unobo Fastigheter Dalhem AB	100
556748-3903	Unobo Hem i Umeå AB	100
559276-5571	Unobo Holding 1 AB	100
559281-0856	Unobo Holding 15 AB	100
559281-0864	Unobo Holding 17 AB	100
559364-1656	Unobo Holding 19 AB	100
559276-5621	Unobo Holding 2 AB	100
559423-7322	Unobo Holding 20 AB	100
559326-6348	Unobo Holding 21 AB	100
559423-7314	Unobo Holding 22 AB	100
559277-2049	Unobo Holding 7 AB	100
559277-2098	Unobo Holding 8 AB	100
559277-2114	Unobo Holding 9 AB	100
559153-7831	Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	100
559019-0228	Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	100
559050-7967	Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	100
559050-7959	Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	100
559050-8056	Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	100



Org.nr	Namn	Andel, %
559135-0722	Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	100
559115-8711	Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	100
559182-0583	Unobo Hälltorps Gård AB	100
559212-5750	Unobo Hästhandlaren AB	100
556868-2545	Unobo Lavinen AB	100
559276-5431	Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	100
559276-5407	UNOBO Linköping Lägerpumpen AB	100
559276-5415	Unobo Linköping Nyponbusken AB	100
559276-5357	Unobo Linköping Riket AB	100
559273-5103	Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	100
559273-5095	Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	100
559273-5087	Unobo Linköping Riskornet AB	100
559276-5340	Unobo Linköping Räknestickan AB	100
559351-8433	Unobo Långmyran AB	100
559276-5217	Unobo Morö Backe AB	100
559240-0559	Unobo Pilen 4 AB	100
556722-1709	Unobo Pilen 5 AB	100
559302-1701	Unobo Puman 3 AB	100
559302-1685	Unobo Puman 7 AB	100
559354-4926	Unobo Rovdjuret AB	100
556547-7550	Unobo Stallgården i Höganäs AB	100
556955-0766	Unobo Traktören AB	100
556456-6486	Unobo Trollet AB	100
559177-6645	Unobo Önskemålet AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556742-5912	VR Bostad Norr 2 Fastighets AB	100
556966-4476	VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB	100
556966-4484	VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB	100
559147-6451	Wättinge Utveckling AB	100

Följande fastigheter ingår i de sammanslagna rapporterna per den 31 december 2023:

Almen 2  
 Backen 8:15  
 Backen 8:7-8:12  
 Del av Hälsan 22 A  
 Del av Hälsan 22 B  
 Del av Tuppen 1  
 Fregatten 16  
 Lännersta 112:14  
 Mercurius 4  
 Stora Vörta 1:62 & 1:63  
 Del av Klokheten 1  
 Rävsta 5:329  
 Prästbord 8:8  
 Del av Sörböle 16:8 och Butiken 1  
 Kandelabern 1  
 Notarien 25  
 Del av Årsta 1:1 B  
 Regementet 20  
 Regementet 21  
 Del av Näsby 4:1469 B  
 Del av Kumla 3:1263 B  
 Del av Aspudden 2:1  
 Del av Hammarbyhöjden 1:1 C  
 Del av Hammarbyhöjden 1:1 D  
 Del av Hammarbyhöjden 1:1 E  
 Del av Ulvsunda 1:1 B  
 Del av Sicklaön 134:1, 40:14 & 134:2 B  
 Del av Salem 5:77 & 32:1 B  
 Sothönan 12 & 13

## NOT 31: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.







# Moderbolaget



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-09-21 2023-12-31
Nettomsättning		29	-
Personalkostnader	4	-33	-1
Övriga rörelsekostnader	3	-57	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61</b>	<b>-1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-2	-9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 335	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 126	-
Värdeförändringar finansiella instrument		-26	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120</b>	<b>-10</b>
Bokslutsdispositioner	8	-15	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>105</b>	<b>-10</b>
Skatt	9	-9	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>96</b>	<b>-10</b>

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	96	-10
Övrigt totalresultat	-	-
<b>TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>96</b>	<b>-10</b>

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncern-övergripande funktioner såsom finans, transaktion och kommunikation. Verksamheten i bolaget startade under fjärde kvartalet 2023.

Moderbolaget hade vid årets utgång 13 anställda. Nettomsättningen uppgick under året till 29 mkr (-) och består till största del av management fee. Personalkostnaderna uppgick till -33 mkr (-1) för året. Övriga rörelsekostnader uppgick till -57 mkr (-0) för året, varav -22 mkr är hänförliga till det pågående arbetet med att etablera Sveafastigheterkoncernen.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	18 478	2
Fordringar hos koncernföretag	11	6 414	10
Derivat	12	20	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 912</b>	<b>13</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 912</b>	<b>13</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	12	2	-
Övriga fordringar	12	0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3	-
Likvida medel	14	17	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 935</b>	<b>13</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	1	0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Aktieägartillskott		16 298	10
Transaktionskostnader		-60	-
Balanserat resultat		-10	-
Årets resultat		96	-10
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 324</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 325</b>	<b>0</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationer	12	1 683	-
Derivat	12	20	-
Skulder till koncernbolag	17	6 752	12
Uppskjutna skatteskulder		0	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 455</b>	<b>12</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	12	0	0
Aktuella skatteskulder		9	-
Kortfristiga skulder		3	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	128	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>140</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 935</b>	<b>13</b>



## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	-	-	-
Årets resultat	-	-10	-10
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	-	-10	-10
Etablering av moderbolag	0	-	0
Aktieägartillskott	-	10	10
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat	-	96	<b>96</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
Nyemission	1	-	1
Transaktionskostnader	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	16 288	<b>16 288</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>16 324</b>	<b>16 325</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-09-21 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	105	-10
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Avsättning till periodiseringsfond</i>	15	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>120</b>	<b>-10</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15	-
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 891	12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 996</b>	<b>2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott	-18 478	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-6 414	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	0	-2
Avyttring av dotterbolag	2	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24 890</b>	<b>-2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0	0
Transaktionskostnader	-60	-
Erhållna aktieägartillskott	16 288	-
Upptagna lån	1 683	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>17 911</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17</b>	<b>0</b>



## NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

## NOT 2: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För uppskattningar och bedömningar se not 3 för koncernen.

## NOT 3: ARVODE TILL REVISOR

Ernst & Young AB		
Mkr	2024	2023
Revisionsuppdraget	-10	-0
<b>Summa</b>	<b>-10</b>	<b>-0</b>

## NOT 4: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

## NOT 5: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Mkr	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	-9
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>-9</b>

## NOT 6: RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2024	2023
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 335	-
Övriga finansiella intäkter	0	-
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 335</b>	<b>-</b>

## NOT 7: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2024	2023
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader till koncernföretag	-1 081	-
Räntekostnader till ägare	-11	-
Övriga räntekostnader	-22	-
Övriga finansiella kostnader	-12	-
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 126</b>	<b>-</b>



## NOT 8: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mkr	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-15	-
<b>Summa</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>

## NOT 9: SKATT

Redovisad skatt	2024	2023
Mkr		
Aktuell skatt	-9	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	105	-10
Skatt enligt moderbolagets skattesats	-22	2
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-2
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	12	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>
Effektiv skattesats, %	8	-

## NOT 10: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2	-
Förvärv	0	0
Aktieägartillskott	18 478	11
Nedskrivningar	-	-9
Avyttringar	-2	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 478</b>	<b>2</b>

### Direktägda dotterbolag

Bolagsnamn	Orgnr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel, %	Redovisat värde, tkr	
					2024-12-31	2023-12-31
Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	Stockholm	25000	100	18 477 741	-
Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	Stockholm	25000	100	-	25
Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	Stockholm	25000	100	-	25
Sveafastigheter Holding 3 AB	559449-4337	Stockholm	25000	100	-	2 286
<b>Summa redovisat värde</b>					<b>18 477 741</b>	<b>2 336</b>



## Indirektägda bolag

Org.nr	Namn	Andel, %	Org.nr	Namn	Andel, %
559281-0856	Sveafastigheter 1.101 Holding AB	100	559276-5571	Sveafastigheter 1.504 Holding AB	100
559464-0939	Sveafastigheter 1.102 Holding AB	100	559276-5621	Sveafastigheter 1.505 Holding AB	100
559266-0780	Sveafastigheter 1.201 Holding AB	100	559374-8642	Sveafastigheter 1.506 Holding AB	100
559266-0806	Sveafastigheter 1.202 Holding AB	100	559314-1442	Sveafastigheter 1.507 Holding AB	100
559266-0863	Sveafastigheter 1.203 Holding AB	100	559347-1989	Sveafastigheter 1.508 Holding AB	100
559266-0871	Sveafastigheter 1.204 Holding AB	100	559281-0864	Sveafastigheter 2.101 Holding AB	100
559266-0889	Sveafastigheter 1.205 Holding AB	100	559464-1374	Sveafastigheter 2.102 Holding AB	100
559266-0897	Sveafastigheter 1.206 Holding AB	100	559464-1234	Sveafastigheter 2.103 Holding AB	100
559266-0905	Sveafastigheter 1.207 Holding AB	100	559464-1242	Sveafastigheter 2.104 Holding AB	100
559266-0798	Sveafastigheter 1.208 Holding AB	100	559464-1259	Sveafastigheter 2.105 Holding AB	100
559266-0822	Sveafastigheter 1.209 Holding AB	100	559464-1382	Sveafastigheter 2.106 Holding AB	100
559266-0830	Sveafastigheter 1.210 Holding AB	100	559277-2049	Sveafastigheter 2.201 Holding AB	100
559266-0848	Sveafastigheter 1.211 Holding AB	100	559277-2098	Sveafastigheter 2.202 Holding AB	100
559266-0855	Sveafastigheter 1.212 Holding AB	100	559277-2114	Sveafastigheter 2.203 Holding AB	100
559481-7628	Sveafastigheter 1.213 Holding AB	100	559464-1358	Sveafastigheter 2.301 Holding AB	100
559464-0954	Sveafastigheter 1.214 Holding AB	100	559464-0970	Sveafastigheter 3.101 Holding AB	100
559464-1010	Sveafastigheter 1.301 Holding AB	100	559464-1044	Sveafastigheter 3.102 Holding AB	100
559464-1077	Sveafastigheter 1.401 Holding AB	100	559464-0962	Sveafastigheter 3.103 Holding AB	100
559464-1275	Sveafastigheter 1.402 Holding AB	100	559464-0988	Sveafastigheter 3.104 Holding AB	100
559464-1085	Sveafastigheter 1.403 Holding AB	100	559423-7314	Sveafastigheter 3.105 Holding AB	100
559464-1093	Sveafastigheter 1.404 Holding AB	100	559326-6348	Sveafastigheter 3.106 Holding AB	100
559464-1101	Sveafastigheter 1.408 Holding AB	100	559364-1656	Sveafastigheter 3.107 Holding AB	100
559464-1184	Sveafastigheter 1.411 Holding AB	100	559423-7322	Sveafastigheter 3.108 Holding AB	100
559464-1192	Sveafastigheter 1.412 Holding AB	100	559464-1291	Sveafastigheter Almen MergCo AB	100
559464-1200	Sveafastigheter 1.413 Holding AB	100	559161-9936	Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB	100
559185-5654	Sveafastigheter 1.501 Holding AB	100	559439-9296	Sveafastigheter Avesta AB	100
559347-1997	Sveafastigheter 1.502 Holding AB	100	556667-8842	Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB	100
559070-4713	Sveafastigheter 1.503 Holding AB	100	559464-1168	Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	100
			559070-4721	Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	100





Org.nr	Namn	Andel, %
559457-8311	Sveafastigheter Boden Tuppen AB	100
559079-3625	Sveafastigheter Borlänge AB	100
916898-6546	Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	100
916898-6553	Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	100
559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100
559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100
559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100
559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100
559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100
559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100
559301-4649	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	100
559376-6867	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	100
556700-2067	Sveafastigheter Bostad Räcksta AB	100
559122-6039	Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	100
559235-4988	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	100
559418-4730	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	100
556985-1289	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100
559080-4265	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	100
559122-2921	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	100
559122-2905	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	100
559256-3984	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	100
559131-3530	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	100
559171-7946	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	100
559220-1015	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	100
559256-3976	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	100
559301-4672	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	100
559322-6664	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	100
559335-6677	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	100
559335-6685	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559376-6818	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	100
559464-1028	Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	100
559464-1036	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	100
556984-1660	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	100
559464-1051	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	100
556975-6389	Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	100
559464-1366	Sveafastigheter Bytesgården MergCo AB	100
559334-4087	Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	100
559122-6013	Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16:1 C AB	100
559225-1168	Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	100
559171-7854	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	100
559216-8610	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	100
559232-8735	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	100
559171-7896	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	100
559169-8583	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	100
559256-4016	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	100
559376-6859	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	100
559273-3124	Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	100
559256-4024	Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	100
559301-4714	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	100
559335-6594	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	100
559256-3992	Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	100
559232-8768	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	100
559335-6628	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	100
559335-6610	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	100



Org.nr	Namn	Andel, %
559210-1967	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB	100
559242-8477	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB	100
559301-4680	Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	100
559235-5084	Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	100
559141-1268	Sveafastigheter Del av Stockholm Sättra 2:1 AB	100
559210-1975	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	100
559335-6669	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	100
559122-6070	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	100
559301-4706	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	100
559122-6047	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	100
559235-4996	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	100
559171-7839	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	100
559335-6651	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	100
559171-7847	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	100
559147-6451	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	100
559301-4656	Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	100
559080-4299	Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	100
559080-4323	Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	100
556985-1271	Sveafastigheter Development AB	100
556436-7000	Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB	100
556902-3020	Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	100
556813-9249	Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	100
559327-2031	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 19 B AB	100
559338-9751	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 25 AB	100
559201-9169	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 26 A AB	100
559181-7266	Sveafastigheter Eskilstuna Nystavaren AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556879-9315	Sveafastigheter Exporten 1 AB	100
559105-9976	Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	100
559149-4827	Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB	100
559408-9921	Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	100
559464-1333	Sveafastigheter Gärdet MergCo AB	100
556729-9853	Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	100
559340-1218	Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	100
559340-1226	Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	100
559300-7254	Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB	100
559106-8894	Sveafastigheter Helsingborg 1 AB	100
559153-7831	Sveafastigheter Helsingborg 2 AB	100
556442-9206	Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	100
559135-0722	Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	100
559464-0871	Sveafastigheter Holding 1 AB	100
559464-0889	Sveafastigheter Holding 1.1 AB	100
559464-0947	Sveafastigheter Holding 1.2 AB	100
559464-1002	Sveafastigheter Holding 1.3 AB	100
559464-1069	Sveafastigheter Holding 1.4 AB	100
559464-1119	Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	100
559464-1150	Sveafastigheter Holding 1.5 AB	100
559464-1218	Sveafastigheter Holding 2 AB	100
559464-1226	Sveafastigheter Holding 2.1 AB	100
559464-1283	Sveafastigheter Holding 2.2 AB	100
559464-1341	Sveafastigheter Holding 2.3 AB	100
559479-1898	Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	100
559313-5964	Sveafastigheter Höganäs 1 AB	100
556851-0902	Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB	100
556720-6247	Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	100
556547-7550	Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	100





Org.nr	Namn	Andel, %
969661-1046	Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	100
559191-4691	Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	100
559019-0228	Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	100
559206-2524	Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	100
556828-3138	Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	100
559199-5153	Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	100
559177-6645	Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	100
556516-1303	Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	100
559481-7537	Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	100
559162-1221	Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	100
559157-9866	Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	100
556586-2199	Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB	100
559146-6056	Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB	100
559287-3797	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	100
559287-3805	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	100
559287-3813	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	100
559324-0194	Sveafastigheter Karlstad Regimentet 21 AB	100
559225-6928	Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	100
559225-6902	Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	100
559225-6936	Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	100
559225-6910	Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	100
556693-9491	Sveafastigheter Landskrona 1 AB	100
559345-4225	Sveafastigheter Landskrona 2 AB	100
559267-6406	Sveafastigheter Landskrona 3 AB	100
556727-3643	Sveafastigheter Landskrona 5 AB	100
556768-2033	Sveafastigheter Landskrona AB	100
559152-8756	Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	100
556925-2017	Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556064-4105	Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB	100
556685-4096	Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	100
556514-2964	Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB	100
559220-6964	Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	100
559276-5431	Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB	100
556868-2545	Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB	100
559276-5407	Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB	100
559276-5415	Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB	100
559276-5357	Sveafastigheter Linköping Riket AB	100
559273-5103	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	100
559273-5095	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	100
559273-5087	Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	100
559276-5340	Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	100
559223-3927	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	100
559218-8444	Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	100
559204-0462	Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	100
556707-4504	Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	100
556686-3493	Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	100
556810-8517	Sveafastigheter Nackagubb AB	100
556742-5912	Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB	100
556973-7264	Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB	100
559208-8735	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	100
559229-6551	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	100
556897-8232	Sveafastigheter Nyköping AB	100
559481-7602	Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	100
559464-1390	Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	100
559114-4240	Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	100
559114-4257	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan 21 AB	100





Org.nr	Namn	Andel, %
559114-5064	Sveafastigheter Nynäshamn Telegraf Holding AB	100
556697-5107	Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB	100
559440-7644	Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB	100
559481-7552	Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB	100
559481-7545	Sveafastigheter Oskarshamn Mercurius 4 AB	100
559152-5307	Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	100
559297-0353	Sveafastigheter Parkering Holding AB	100
559464-1176	Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	100
559235-5001	Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB	100
559449-4337	Sveafastigheter Services AB	100
559031-5262	Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	100
559131-3563	Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100
559368-3559	Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB	100
559481-7594	Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	100
559276-5217	Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	100
559341-6984	Sveafastigheter Skellefteå Julen 1 AB	100
559050-7967	Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	100
559050-7959	Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	100
559457-5101	Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	100
559457-5119	Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	100
559050-8056	Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	100
559108-5070	Sveafastigheter SLUV Holding AB	100
559090-9668	Sveafastigheter Sländan Holding AB	100
559115-8711	Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	100
556966-4476	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	100
556966-4484	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB	100
969678-0395	Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	100

Org.nr	Namn	Andel, %
969677-9181	Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100
559045-5068	Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	100
559101-8733	Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB	100
559183-6043	Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	100
556900-0010	Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	100
559167-0772	Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	100
559039-2212	Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	100
556878-8268	Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB	100
559114-7938	Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	100
556975-9136	Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB	100
916563-7035	Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnaset 14 Kommanditbolag	100
556674-7613	Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	100
556974-0367	Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	100
559464-1325	Sveafastigheter Sägklingan 6 MergCo AB	100
559004-1728	Sveafastigheter Söderhamn AB	100
556564-9828	Sveafastigheter Södertälje 1 AB	100
556717-0062	Sveafastigheter Södertälje 2 AB	100
559057-0619	Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	100
559202-8830	Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	100
556588-2841	Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB	100
556684-7116	Sveafastigheter Trelleborg AB	100
559182-0583	Sveafastigheter Trollhättan 1 AB	100
556456-6486	Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	100
559240-0559	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	100
556722-1709	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	100
559464-0905	Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	100
559062-5835	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB	100



Org.nr	Namn	Andel, %
559384-7246	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB	100
556748-3903	Sveafastigheter Umeå AB	100
559481-7578	Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	100
559481-7560	Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 – 8:12 AB	100
556886-6395	Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	100
559323-8255	Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	100
559464-0921	Sveafastigheter Umeå Bytesgården 5 AB	100
559023-9199	Sveafastigheter Umeå Eklunda AB	100
559464-0897	Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	100
559351-8433	Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	100
559302-1701	Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	100
559302-1685	Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	100
559354-4926	Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	100
559464-0913	Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB	100
559276-5563	Sveafastigheter Unobo Holding AB	100
969633-7709	Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 Kommanditbolag	100
559210-1959	Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	100
559464-1309	Sveafastigheter Vintergrönan MergCo AB	100
559479-5881	Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	100
556974-8527	Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	100
559122-6088	Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	100
559285-3617	Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	100
559285-3609	Sveafastigheter Västerås Najaden AB	100
559053-5273	Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	100
556964-1342	Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	100
559464-1267	Sveafastigheter Västerås Sägklingan AB	100
556883-5515	Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559338-1741	Sveafastigheter Årby Notarien 25 Holding AB	100
559338-1774	EA Årby Norra Fastighets AB	100
559464-1317	Sveafastigheter Ö MergCo AB	100
559212-5750	Sveafastigheter Östersund Håsthandlaren 6 AB	100
556955-0766	Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	100

## NOT 11: FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	10	-
Tillkommande fordringar	6 414	10
Avgående fordringar	-10	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 414</b>	<b>10</b>

## KREDITRISK

Moderbolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar. Detta genom att bedöma sannolikheten för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderbolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderbolaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordran på dess dotterföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

## NOT 12: FINANSIELLA INSTRUMENT

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	6 414	10
Derivat	20	-	-	-
Kundfordringar	-	-	2	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	0	-
Likvida medel	-	-	17	-
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>6 434</b>	<b>10</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Obligationer	-	-	1 683	-
Derivat	20	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	6 752	12
Leverantörsskulder	-	-	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	3	-
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>8 438</b>	<b>12</b>

### LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Moderbolagets återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys Mkr	2024-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Obligationer	80	1 770	-	-	1 850
Skulder till koncernföretag	-	-	-	6 752	6 752
Leverantörsskulder	0	-	-	-	0
Övriga kortfristiga skulder	3	-	-	-	3
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>1 770</b>	<b>-</b>	<b>6 752</b>	<b>8 605</b>
Löptidsanalys Mkr	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till koncernföretag	-	-	-	12	12
Leverantörsskulder	0	-	-	-	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>12</b>



## VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Tabellen nedanför visar moderbolagets finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

Mkr	2024-12-31			2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>						
Derivat	-	20	-	-	-	-
<b>Skulder värderade till verkligt värde</b>						
Derivat	-	20	-	-	-	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024 eller 2023.

## NOT 13: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt	2	-
Övrigt	1	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

## NOT 14: LIKVIDA MEDEL

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	17	-
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>-</b>

## NOT 15: EGET KAPITAL

Per den 31 december 2024 består aktiekapitalet av 200 000 000 stamaktier med ett kvotvärde om 0,0025 kr. Se även upplysningar i koncernens not 21 Eget kapital

## NOT 16: OBESKATTADE RESERVER

### REDOVISNINGSPRINCIP

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond	15	-
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

## NOT 17: SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	12	-
Tillkommande skulder	6 749	12
Avgående skulder	-9	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 752</b>	<b>12</b>

## NOT 18: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	3	-
Upplupna räntor	34	-
Upplupna noteringskostnader	60	-
Övriga upplupna kostnader	31	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>128</b>	<b>-</b>

## NOT 19: STÄLLDA SÄKERHETER

Bolaget har inga ställda säkerheter 2024 eller 2023.

## NOT 20: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag uppgår till 5 565 mkr (-).

## NOT 21: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöper ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 5,75 procent ränta som betalats kvartalsvis.

### 2024

Mkr	Försäljning av tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	29	254	6 414	6 752
Aktieägare	-	-11	-	-
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>243</b>	<b>6 414</b>	<b>6 752</b>

### 2023

Mkr	Försäljning av tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	-	10	12
Aktieägare	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 för koncernen.

## NOT 22: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

För händelser efter balansdagen se not 31 för koncernen.

## NOT 23: FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserad resultat	16 227 880 849
Årets resultat	96 250 801
<b>Summa</b>	<b>16 324 131 650</b>
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	16 324 131 650
<b>Summa</b>	<b>16 324 131 650</b>





Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Sveafastigheters årsredovisning vars innehåll anges på sidan 27, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 31 mars 2025

**Peter Wågström**  
Styrelsens ordförande

**Jenny Wärme**  
Styrelseledamot

**Per O Dahlstedt**  
Styrelseledamot

**Peder Johnson**  
Styrelseledamot

**Sanja Batljan**  
Styrelseledamot

**Christer Nerlich**  
Styrelseledamot

**Erik Hävermark**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025  
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I SVEAFSTIGHETER AB  
(PUBL), ORG NR 559449-4329

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

#### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter AB (publ) för år räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67–123 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

#### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-66 samt 127-134. Det är styrelsen och verk-

ställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella

informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sveafastigheter AB (publ) räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfatt-



ning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm utsågs till Sveafastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 28 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan 29 september 2023.

Stockholm den 31 mars 2025  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor





# Definitioner samt härledning av nyckeltal

## DEFINITIONER

---

### ANTAL FASTIGHETER, ST

Antalet fastigheter vid årets utgång.

### ANTAL LÄGENHETER, ST

Antalet lägenheter vid årets utgång.

### BELÅNINGSGRAD, %

Nettoskuld i relation till verkligt värde förvaltningsfastigheter vid årets utgång.

### BRUTTOAVKASTNING, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

### BRUTTOAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Bedömt hyresvärde i relation till investering.

### DRIFTNETTO, KR

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### DRIFTNETTO INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, KR

Hyresintäkter minus fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration.

### FASTIGHETSADMINISTRATION, KR

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

### FASTIGHETER I JÄMFÖRBART BESTÅND

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

### FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR

Resultat före skatt med återläggning för värdeförändringar.

### GENOMSNISSLIG RÄNTA, %

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

### GENOMSNISSLIG ANTAL AKTIER, ST

Antalet utestående aktier vägt över året.

### HYRESINTÄKTER, KR

Årets 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.

### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR

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

### NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

### RESULTAT PER AKTIE, KR

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för året.

### RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

### **RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KR**

Skulder till kreditinstitut efter återläggning av uppläggningsavgifter, obligationer samt skulder till ägare.

### **RÄNTENETTO, KR**

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

### **RÄNTETÄCKNINGSGRAD (12 MÅN), GGR**

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

### **SKULDKVOT, GGR**

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

### **SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, GGR**

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

### **SOLIDITET, %**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### **UTHYRBAR YTA, KVM**

Yta som är tillgänglig för uthyrning.

### **UTHYRNINGSGRAD, %**

Kontrakterade årshyror vid årets 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 året.

### **ÖVERSKOTTSGRAD INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, %**

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





## HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

### BELÄNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Nettoskuld	11 838	12 411
Förvaltningsfastigheter	28 140	24 786
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>42</b>	<b>50</b>

### DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	1 361	1 126
Fastighetskostnader	-500	-441
<b>Driftnetto</b>	<b>860</b>	<b>685</b>

### DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	860	685
Fastighetsadministration	-102	-64
<b>Driftnetto inkl. fastighetsadministration</b>	<b>758</b>	<b>622</b>

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	-1 019	-5 061
Värdetförändring finansiella instrument	40	57
Värdetförändringar och skatt joint venture	-49	323
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	1 188	4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	0	24
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>160</b>	<b>47</b>

### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	14 844	13 205
Återläggning av derivat	-7	-1
Återläggning av uppskjuten skatt	1 062	1 031
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>15 898</b>	<b>14 235</b>
Antal stamaktier	200 000 000	25 000
<b>Substansvärde per aktie, kr</b>	<b>79,49</b>	<b>n/a</b>

### NETTOSKULD

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 145	12 727
Likvida medel	308	316
<b>Nettoskuld</b>	<b>11 838</b>	<b>12 411</b>

### RESULTAT PER AKTIE, KR

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat, mkr	-1 125	n/a
Genomsnittligt antal aktier	138 054 795	n/a
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-8,15</b>	<b>n/a</b>
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	138 054 795	n/a
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>-8,15</b>	<b>n/a</b>

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 421	8 393
Obligationer	1 683	-
Skulder till ägare	-	4 334
Återläggning uppläggningsavgifter	42	0
<b>Räntebärande skuld</b>	<b>12 146</b>	<b>12 727</b>

## RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-491	-464
<b>Räntenetto</b>	<b>-483</b>	<b>-455</b>

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsresultat	160	47
Poster av engångskaraktär (återläggning)	61	-
Räntenetto (återläggning)	483	455
<b>Summa</b>	<b>704</b>	<b>502</b>
<b>Räntenetto</b>	<b>-483</b>	<b>-455</b>
Ränta på efterställda lån till ägare	166	247
Leasingkostnader	4	2
<b>Summa</b>	<b>-314</b>	<b>-207</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>

## SKULDKVOT

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 146	12 727
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	602	503
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>20</b>	<b>25</b>

## SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	12 145	12 727
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	869	600
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>14</b>	<b>21</b>

## SOLIDITET

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	14 844	13 205
Balansomslutning	29 082	31 526
<b>Soliditet, %</b>	<b>51</b>	<b>42</b>

## UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Hysesvärde	1 594	1 260
Kontrakterade årshyror	1 508	1 189
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,6</b>	<b>94,3</b>



## ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	860	685
Hysesintäkter	1 361	1 126
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>63</b>	<b>61</b>

## ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto inkl. fastighets- administration	758	622
Hysesintäkter	1 361	1 126
<b>Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %</b>	<b>56</b>	<b>55</b>



# Bilaga



## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras aktuell intjäningsförmåga för de 12 kommande månaderna med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 31 december 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.

### 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. Hyran för lägenheterna där hyreshöjningen ej är klar har en antagen hyreshöjning om i snitt 4,8 procent för 2025, baserat på utfall av årets hitintills förhandlade hyror.
- Vakans per balansdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen appliceras fastighetsportföljens genomsnittliga vakans om projektfastighetens vakans överstiger snittet.
- Fastighetskostnader utgörs av drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolv månadersperiod. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas senaste taxeringsvärden.
- Övriga förvaltningsintäkter avser ersättning för förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 44 mkr kostnader hänförligatill 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.

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 594	49	1 643
Vakans	-86	-0	-86
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 508</b>	<b>49</b>	<b>1 557</b>
Fastighetskostnader	-487	-8	-495
<b>Driftnetto</b>	<b>1 020</b>	<b>41</b>	<b>1 061</b>
Fastighetsadministration	-88	-2	-90
<b>Driftnetto inkl. fastighetsadministration</b>	<b>932</b>	<b>39</b>	<b>971</b>
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-152	-3	-155
<b>Resultat före finansiella poster och värdeförändringar</b>	<b>833</b>	<b>36</b>	<b>869</b>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se  
+46 (0)200-22 72 00