



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2024

- Perioden i korthet
- Vd har ordet
- Sveafastigheter i korthet
- Hållbarhet
- Fastighetsbestånd
- Värdering
- Finansiering
- Finansiella rapporter
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Härledning av nyckeltal
- Investerarinformation

Perioden i korthet

Perioden januari – juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med 20,3 procent och uppgick till 652 mkr (542). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,5 procent.
- Driftnetto ökade med 24,0 procent och uppgick till 392 mkr (317). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 11,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38 mkr (25).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -1 116 mkr (-3 266). Under perioden har 210 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till -1 042 mkr (-3 206).

Andra kvartalet 2024

- Hyresintäkterna ökade med 20,4 procent och uppgick till 340 mkr (282). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,8 procent.
- Driftnetto ökade med 23,2 procent och uppgick till 227 mkr (184). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 9,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43 mkr (28).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -538 mkr (-2 431). Under kvartalet har 188 mkr investerats.
- Kvartalets resultat uppgick till -329 mkr (-2 183).

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Joint ventures och delägda strukturer löstes upp och omstruktureringen fullbordades under kvartalet medförande att Sveafastigheterkoncernen bildades med enbart helägda fastigheter och förutsättningar för en mer effektiv förvaltning och en lönsam organisk tillväxt.
- Efter kvartalet har Sveafastigheter etablerat sig på obligationsmarknaden genom emission av 1 672 mkr med likvid efter kvartalets utgång. Obligationen ger en diversifiering av kapitalkällor och potential till lägre risk och kostnad i framtida kapitalanskaffningar.

- Under kvartalet tecknades avtal om genomförandet av två nyproduktionsprojekt i Stockholm respektive Skellefteå och efter kvartalet tecknades avtal om ett nyproduktionsprojekt i Nacka. Projekten omfattar totalt 540 lägenheter och bedöms vid färdigställande tillföra ett hyresvärde om 83 mkr.

Nyckeltal

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hyresintäkter, mkr	340	282	652	542	1 126
Driftnetto, mkr	227	184	392	317	685
Förvaltningsresultat, mkr	43	28	38	25	47
Värdeförändring fastigheter, mkr	-538	-2 431	-1 116	-3 266	-4 704
Periodens resultat, mkr	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
Överskottsgrad, %	67	65	60	58	61
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	59	59	52	53	55
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	94,3	94,3	94,8
Marknadsvärde fastigheter, mdkr	27,5	25,4	27,5	25,4	24,8
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 467	12 512	14 467	12 512	12 562
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	689	1 016	689	1 016	1 293
Antal lägenheter i projektutveckling, st	7 223	7 456	7 223	7 456	7 795
Långsiktigt substansvärde, mdkr	15,6	12,9	15,6	12,9	14,2
Belåningsgrad, %	43	47	43	47	50
Skuldkvot, ggr	17	n/a	17	n/a	19
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,8	n/a	2,8	n/a	2,4

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 25-27.

+20 %

Hyresintäkter
mot jan-jun 23

392 mkr

Driftnetto

27,5 mdkr

Fastighetsvärde

690 st

Lägenheter i pågående
byggnation

15,6 mdkr

Långsiktigt substansvärde

43 %

Belåningsgrad

Ett av Sveriges största bostadsbolag har skapats

Resan mot att skapa ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag påbörjades förra året och i slutet av kvartalet gick vi i mål med omstruktureringen och koncernen bildades med fastigheter till ett värde om 27,5 mdkr. En milstolpe återstår att passera, och det är den ägarspridningen av Sveafastigheter som vår ägare SBB planerar att genomföra under 2024.

Även om Sveafastigheter är ett nytt bolag har organisationen jobbat med en stor del av våra fastigheter under lång tid. Det har gett oss en solid grund för att utveckla den affärsplan vi arbetar efter, med fokus på operationell effektivitet och organisk tillväxt. Under kvartalet har ett joint venture och ett samägt bolag delats upp innebärande att cirka 6 500 lägenheter har tillförts vår portfölj som nu består av enbart helägda fastigheter. Av dessa kommer cirka 5 200 lägenheter att förvaltas externt fram till årsskiftet, då vår förvaltning tar över. Därefter kommer vi att fullt ut kunna nyttja de operationella fördelar som uppstår av att vara ett stort bostadsbolag med enbart helägda fastigheter och en organisation med hög kompetens och lång erfarenhet, vilket väntas resultera i ökade hyresintäkter, lägre kostnader och en högre överskottsgrad.

Trots att fokus under det första halvåret främst har varit att etablera Sveafastigheter som ett självständigt bostadsbolag och utveckla den affärsplan vi nu arbetar efter, ser vi redan starka resultat från portföljen.

Bostadshyrorna utvecklas starkt

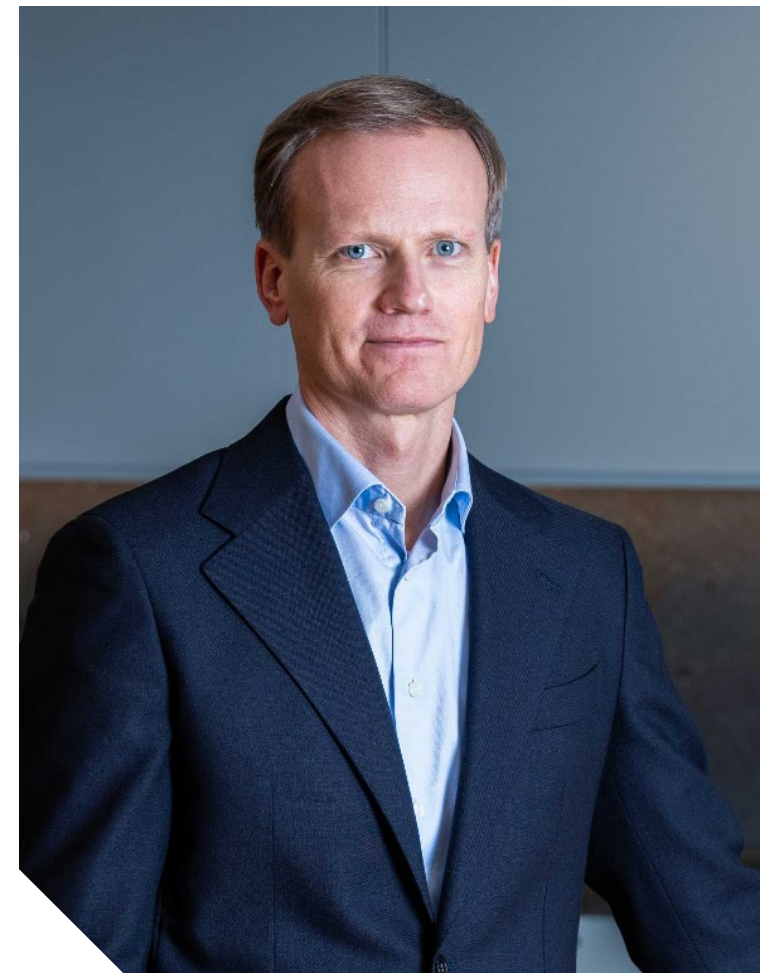
I kvartalet har hyresintäkterna ökat med 20,4 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst drivet av att vi färdigställt 280 lägenheter från vår pågående byggnation samt utfallet från de årliga förhandlingarna för det befintliga beståndet, där hyresökningen för jämförbart bestånd uppgick

till 5,8 procent. Vi har förhandlat klart 2024 års hyror för 88 procent av beståndet med en genomsnittlig hyresökning om 5,1 procent. Hyresökningarna har gett en positiv resultateffekt i kvartalet och kommer att ge full effekt under det tredje kvartalet i år.

”Fokus på operationell effektivitet och organisk tillväxt ”

Driftnettot ökade med 23,2 procent under det andra kvartalet jämfört med motsvarande kvartal föregående år, medan det för jämförbart bestånd steg med 9,2 procent. Det visar att vi redan börjar se resultat av vårt operationella fokus och vår strävan mot en ökad överskottsgrad. Ett viktigt fokus för oss är att öka vår uthyrningsgrad, som vid utgången av kvartalet uppgick till 94,3 procent. Givet att 94 procent av vårt bestånd är beläget i Sveriges tre storstadsregioner samt i universitets- och högskolestäder, ser vi möjlighet till ökade hyresintäkterna genom sänkta vakanser. Vi kan samtidigt konstatera att uthyrningsgraden har varit stabil under många kvartal, trots att fastigheterna inte tidigare förvaltats med det operativa fokus vi nu har på Sveafastigheter. Detta innebär att det finns en betydande möjlighet till ökade hyresintäkter med låg risk för ökade vakanser.

Eftersom koncernen och kapitalstrukturen etablerades under slutet av perioden är vissa delar av vårt ekonomiska utfall inte representativt för Sveafastigheter framåt, vilket påverkat bland annat vårt förvaltningsresultat. Exempelvis utgörs räntekostnader till stor del av ränta på lån inom SBB-



Erik Hävermark, vd

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

koncernen, lån som till stora delar har reglerats samt omförhandlats vid omstruktureringen.

Vi fortsätter att bygga

I kvartalet har vi färdigställt 280 lägenheter från vår nyproduktion och vid kvartalets utgång hade vi 690 lägenheter i pågående byggnation där det sista projektet beräknas vara klart under det första kvartalet 2025. Under våren beslutade vi att framöver fokusera vår nyproduktion på Stockholm-Mälardalen, där 91 procent av vår utvecklingsportfölj är lokaliserad och där det finns en högre betalningsförmåga och en lägre risk för vakanser jämfört med bostadsfastigheter i övriga Sverige. Vi kan i framtiden selektivt överväga att starta projekt i utvalda städer utanför denna region om vi bedömer att efterfrågan och betalningsförmågan är tillräcklig.

Vi har under kvartalet tecknat avtal om att under hösten byggstarta tre nya projekt i Stockholm, Nacka respektive Skellefteå och i augusti byggstartades projektet i Skellefteå. Samtliga projekt är fullt ut finansierade av respektive entreprenör under uppförandeskedet och vi ser det som ett styrkebevis för vår utvecklingsportfölj att vi under hösten planerar för att byggstarta sammanlagt 540 lägenheter.

Förutsättningar för framtida tillväxt

Under den senaste perioden med hög inflation utvecklades bostadshyrorna i lägre takt än inflationen. Historiskt sett och över längre tidsperioder har dock bostadshyrorna utvecklats starkare än inflationen. Vi har tecknat tvååriga hyresöverenskommelser i vissa regioner, där den

genomsnittliga hyresökningen för 2025 är 4,6 procent. Givet prognosen för inflationen framåt är vår bedömning att bostäder kommer att ha en stark real hyresutveckling de kommande åren jämfört med andra segment. Detta kvartal har fastighetsvärdena stabiliserats och transaktionsmarknaden har under våren börjat komma igång igen och i augusti sänkte Riksbanken styrräntan och meddelade att det kan ske ytterligare tre räntesänkningar i år. Vi har alltså flera positiva trender för tillfället även om det också finns en geopolitisk oro i vissa delar av vår omvärld.

Trots att vi nu ser en lägre befolkningsökning i Sverige fortsätter urbaniseringen och det finns ett strukturellt underskott på bostäder i större städer och starka arbetsmarknadsregioner, där vår portfölj är väl positionerad. Med enbart bostadsfastigheter i dessa attraktiva städer och regioner, tillsammans med vårt operationella fokus och låga belåningsgrad om 43 procent, har Sveafastigheter en stark position inom bostadssegmentet i Sverige.

Vi har den plattform som krävs för att genomföra vår affärsplan med fokus på organisk tillväxt och därmed förutsättningar för att bli ett av Sveriges mest lönsamma bostadsbolag. Vår vision är att bli Sveriges bästa bostadsbolag och det sätter ambitionsnivån i allt vi gör. Det är med stor glädje och energi vi varje dag går till jobbet för att skapa hem för fler, där nuvarande och kommande generationer trivs och känner sig trygga.

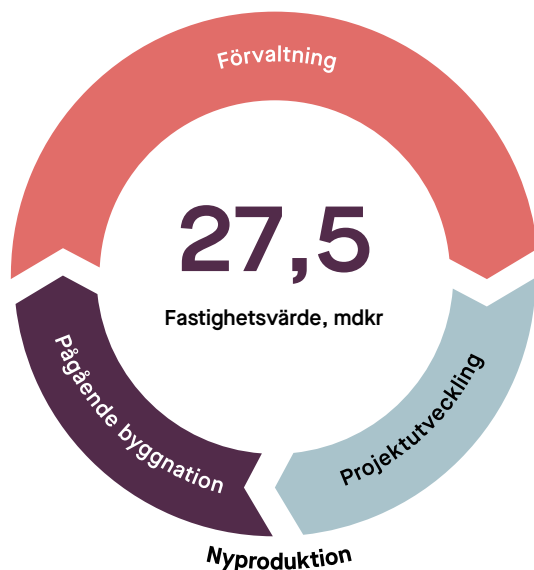
Erik Hävermark, vd



Haninge, Kalvsvik 16:30

Sveafastigheter i korthet

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



Förvaltning

14 470 lägenheter
1 505 mkr i hyresvärde
94 procent i storstadsregionerna och universitets- och högskolestäder
3 700 lägenheter med potential att kunna renoveras
 Egen organisation och intern kompetens

Pågående byggnation

690 lägenheter i pågående byggnation
65 mkr i hyresvärde vid färdigställande
 Egen organisation och intern kompetens

Projektutveckling

7 220 lägenheter
91 procent i Stockholm- och Mälardalsregionen
24 procent av projekten har färdiga detaljplaner
> 15 procent bedömd projektvinstmarginal (hyresrätter)
 Egen organisation och intern kompetens

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Överskottsgrad inklusive fastighetsadministration ska överstiga 70 procent inom en femårsperiod
- Genomsnittlig årlig tillväxt på minst 12 procent i substansvärde per stamaktie över en konjunkturcykel
- Belåningsgrad ska över tid vara 40-50 procent
- Skuldkvot ska inte överstiga 15 ggr
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,5 ggr

Operationella mål

- Renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren
- Byggstart av minst 600-800 lägenheter per år under de kommande fem åren
- Erhålla markanvisningar för nyproduktion av minst 800 nya lägenheter per år under de kommande fem åren

Hållbarhet

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

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

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets förvaltning och nyproduktion.

Stort fokus på klimatarbetet

Sveafastigheter har en långsiktig ambition att bli ett klimatneutralt företag, och under våren har en klimatmålsgrupp etablerats i organisationen. Gruppens målsättning är att innan årets slut fastställa faktiska utsläppsminskningmål fram till år 2030 vilka också kommer att lämnas in till the Science Based Targets initiative (SBTI) för validering när deras nya metodik för fastighetssektorn är färdigställd.

För nybyggnation finns sedan tidigare en klimafärdplan med en årlig minskning av de klimatpåverkande utsläppen, där

klimatdatainsamling för scope 1–3 är en viktig del. Inom fastighetsförvaltning fokuserar Sveafastigheter på att minska byggnadernas energianvändning.

Social hållbarhet i alla led

Sveafastigheter arbetar med social hållbarhet genom hela värdekedjan, från leverantörer och egna anställda till att skapa bostäder och kvarter med omtanke för de människor som bor och vistas där. Det görs i nära dialog med kommuner, lokala aktörer och hyresgäster. För att säkerställa att nyproduktionsprojekten möter de behov som finns på den unika platsen gör Sveafastigheter en social hållbarhetsanalys i samtliga nyproduktionsprojekt.

Förberedelser inför CSRD

Sveafastigheter omfattas av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och hållbarhetsrapporteringen enligt regelverket kommer att ske för räkenskapsåret 2025.

Sveafastigheters hållbarhetsarbete har uppmärksammats

Sveafastigheter har redan åstadkommit betydande framsteg inom hållbarhet och har bland annat byggt Sveriges första stora plusenergihus, Neptun 1 i Västerås, som är ett hus som producerar mer elektricitet än det gör av med. Huset har certifierats som Miljöbyggnad Guld av Sweden Green Building Council och Sveafastigheter har vunnit Årets hållbarhetspris i Västerås.

Även Sveafastigheters insatser inom social hållbarhet har uppmärksammats. Bland annat har bolaget vunnit Kundkristallen för Sveriges mest nöjda hyresgäster i nyproduktion, för trygghetsboendet Hydran 2 i Västerås.

Dessa framsteg bekräftar Sveafastigheters framstående position inom branschen och engagemang för hållbarhet och samhällsnytta.

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av affärsmodellen och indelat på sex fokusområden



INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Fastighetsbestånd

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar långsiktigt hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige till ett värde om 27,5 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang och nybyggnation med hållbarhet i framkant.

Fastighetsportföljen

Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på fastighetsportföljen till totalt 27,5 mdkr. Portföljen består av fastigheter i förvaltning om 24,3 mdkr, fastigheter i pågående byggnation om 0,8 mdkr samt projektutveckling och byggrätter om 2,4 mdkr.

Fastigheter i förvaltning

Förvaltningsfastigheterna består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra marknader där 94 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 14 470 lägenheter fördelat på 260 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 994 000 kvm. Förvaltningsfastigheterna har en uthyrningsgrad om 94,3 procent och ett marknadsvärde om totalt 24,3 mdkr vilket motsvarar 24 440 kr per kvadratmeter.

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

Närvarande förvaltning

Sveafastigheter har en centralt styrd förvaltningsorganisation som är lokal och närvarande. På så sätt möjliggörs stordriftsfördelar i verksamheten samtidigt som de lokala behoven identifieras och hanteras för att utveckla och upprätthålla attraktiva och trygga bostadsmiljöer där

hyresgäster trivs. Mantrat inom förvaltningsorganisationen är "helt, rent, snyggt och tryggt".

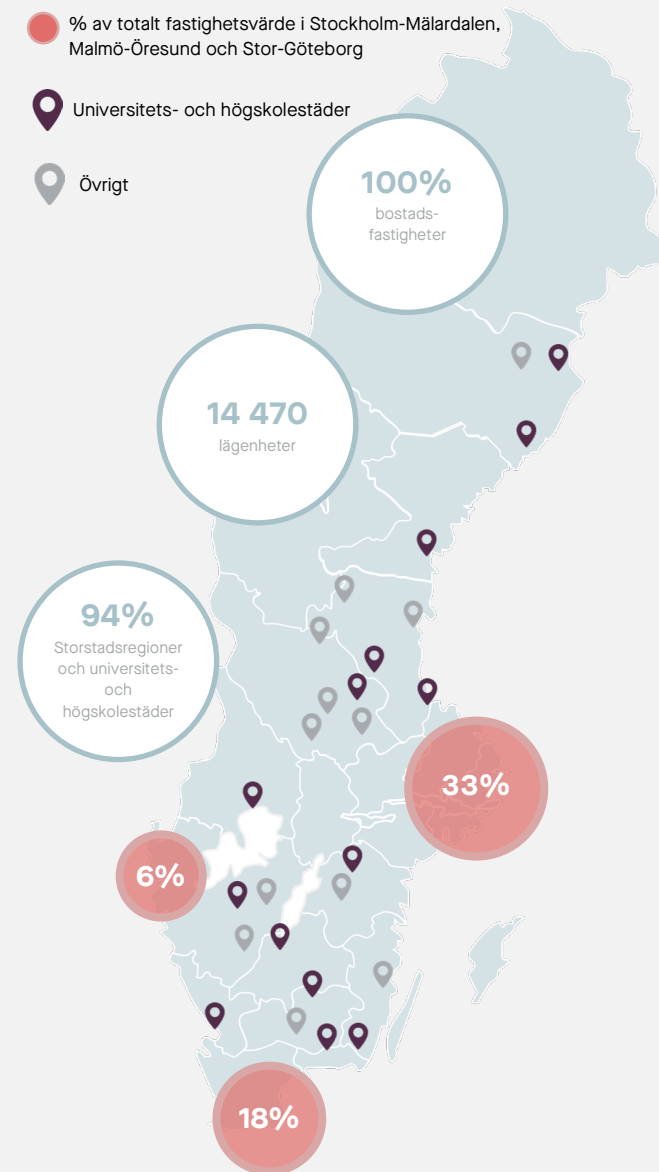
Genom en lokal och aktiv närvaro och en kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhället och kommunerna skapar Sveafastigheter inte bara bra boendemiljöer utan bidrar även till en positiv samhällsutveckling.

Värdeskapande förvaltning

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

Energianvändningen följs kontinuerligt i beståndet och åtgärder och investeringar görs för att minska energibehovet. Då Sveafastigheter i huvudsak svarar för alla energikostnader ger dessa investeringar en god avkastning. Under perioden har 34 mkr investerats i energiprojekt.

I beståndet finns en potential att höja hyresintäkterna och överskottsgraden genom att renovera lägenheter i samband med att hyresgäster avflyttar, så kallade successionsrenoveringar. Sveafastigheter förbereder för att de kommande fem åren renovera 2 000 lägenheter. Under perioden har 31 lägenheter renoverats.



Fastigheter i förvaltning per region

	Fastighetsbeståndet						Intjäningsförmåga							
	Antal	Uthyrningsbar yta, kvm		Marknadsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighetskostnader		Driftnetto	Överskottsgrad	Genomsnittligt avkastningskrav
		Lgh	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr			kr/kvm	mkr			
Stockholm-Mälardalen	3 723	217 721	27 093	8 136	33 235	456	1 861	96,1	438	115	469	323	74	4,23
Universitets- och högskolestäder	5 875	379 501	24 849	8 913	22 042	567	1 402	94,3	534	188	466	346	65	4,31
Malmö-Öresund	2 677	181 708	13 227	4 257	21 839	275	1 409	95,6	263	88	452	175	66	4,34
Stor-Göteborg	882	58 503	2 442	1 479	24 260	86	1 414	96,5	83	26	431	57	68	4,12
Övrigt	1 310	82 860	6 538	1 515	16 952	121	1 357	83,1	101	43	486	57	57	5,27
Totalt	14 467	920 293	74 149	24 300	24 436	1 505	1 513	94,3	1 419	461	464	958	68	4,34
Fastighetsadministration												71		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												887	62	

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

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

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Fastigheter i pågående byggnation

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

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

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

I utvecklingen av nya fastigheter återanvänds lyckade hållbarhetsinsatser från tidigare projekt och nya lösningar testas och utvärderas. Sveafastigheter var tidiga med energieffektiva lösningar och har bland annat byggt Sveriges första flerfamiljshus med plusenergiteknik. Utöver energieffektivitet i de färdigställda byggnaderna genomförs åtgärder för att minska klimatpåverkan från produktionen, exempelvis genom att testa nya klimat- och miljövänliga material. Platsspecifika analyser för sociala hållbarhetsåtgärder tas fram för varje enskilt projekt. I kvartalet har Sveafastigheter färdigställt 280 lägenheter och

har nu 690 lägenheter i pågående byggnation där det sista projektet bedöms vara färdigställt under det första kvartalet 2025. Den pågående byggnationen bedöms färdigställt tillföra ett hyresvärde om 65 mkr och 1,2 mdkr i fastighetsvärde.

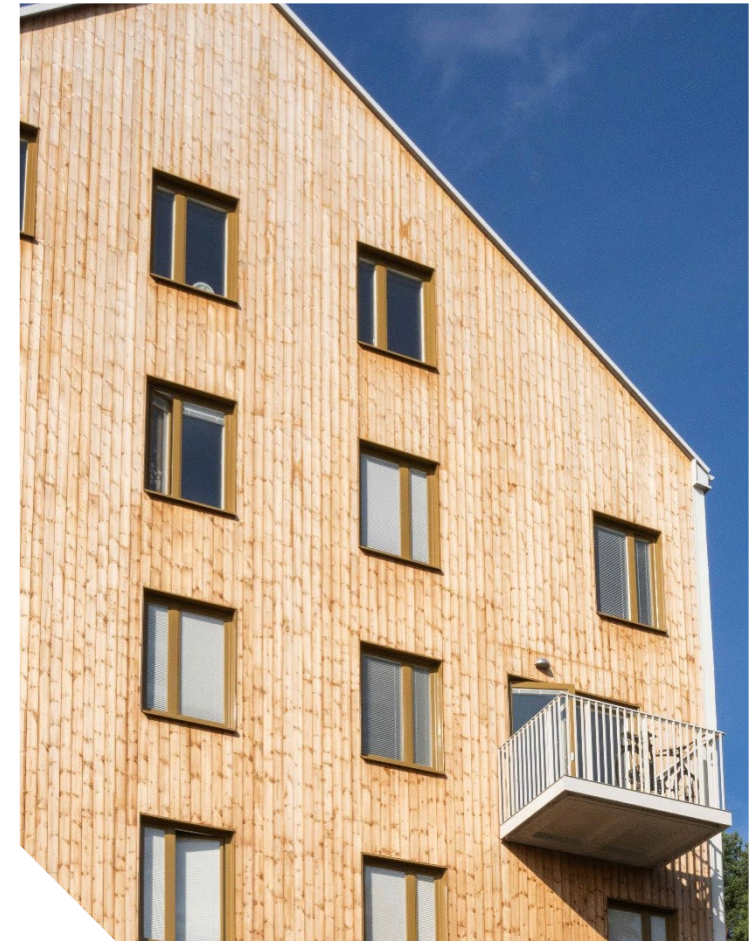
Under kvartalet har Sveafastigheter tecknat avtal om byggnation av två nya projekt från utvecklingsportföljen, ett i Kista och ett i Skellefteå, och efter periodens utgång har avtal tecknats om ett projekt i Nacka. Projekten omfattar 540 lägenheter. Skellefteå byggstartades under augusti, övriga planeras för att byggstartas under hösten 2024. Färdigställt bedöms projekten tillföra ett hyresvärde om 83 mkr. Projekten kommer att redovisas som pågående byggnation i samband med att de byggstartas. Projekten finansieras fullt ut av respektive entreprenör under genomförandeskedet.

Återstående investering pågående byggnation

Belopp i mkr	2024	2025	2026
Bedömd återstående investering	228	78	-
Bedömt kommande hyresvärde	44	22	-

Pågående byggnation per region

	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	Bedömd	Upparbetad	mkr	Bruttoavkastning	Bruttoavkastning på investering
Stockholm-Mälardalen	206	1	11 599	-	450	38 767	26	2 247	441	389	397	5,8	5,9
Universitets- och högskolestäder	483	3	17 483	-	729	41 710	39	2 253	670	416	448	5,4	5,9
Totalt	689	4	29 082	-	1 179	40 536	65	2 251	1 111	805	845	5,6	5,9



Haninge, Kalvsvik 16:31

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv kommande månader med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 juni 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, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Intjäningsförmåga

	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation	Totalt
Hyresvärde	1 505	65	1 570
Vakans	-86	-1	-86
Hyresintäkter	1 419	65	1 484
Fastighetskostnader	-461	-11	-473
Driftnetto	958	53	1 011
Fastighets-administration	-71	-2	-74
Driftnetto inkl. fastighets-administration	886	51	938
Övriga intäkter	53	-	53
Centraladministration	-148	-4	-151
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	791	48	838

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 hyreshöjning ej är klar har en antagen hyreshöjning om 5,0 procent för 2024. Baserat på utfall av årets hitintills förhandlade hyror om i snitt 5,1 procent.
- Vakans per balansdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis. För projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen appliceras fastighetsportföljens genomsnittliga vakans om projektfastighetens vakans överstiger snittet.
- Fastighetskostnader utgörs av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolv månadersperiod. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas senaste taxeringsvärden.
- Övrig intäkt avser ersättning för det externa förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 42 mkr kostnader för det externa förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Innefattar enbart pågående byggnation som kommer att färdigställas inom kommande 12 månader.



Helsingborg, Leran 1

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

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

Projektutveckling

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

Sveafastigheter fokuserar på att utveckla nya bostäder i Stockholm-Mälardalsregionen samt vissa utvalda

tillväxtregioner. Portföljen omfattar totalt 7 220 lägenheter varav 5 920 avser hyresrätter och 1 300 avser bostads- och äganderätter. 91 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalsregionen. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig projektvinstmarginal över 15 procent.

Byggrätter

Inom Sveafastigheters fastigheter i förvaltning finns det en potential i att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Det kan exempelvis vara på parkeringsytor som idag inte används och som kan ändras till en mer effektiv användning och på så sätt frigöra markyta. Sveafastigheter har idag 344 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 123 000 kvm BTA har vunnit laga kraft. Om det beslutas att byggrätten aktivt ska förberedas för en kommande byggnation flyttas den över till projektutveckling.

600-800

byggstartade lägenheter
per år (mål)

24 %

färdiga detaljplaner i
utvecklingsportföljen

800

förvärvade
byggrätter per år
(mål)

Projektutveckling hyresrätter

Per region	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande		Hyresvärde		Verkligt värde
	Lgh	Projekt	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Stockholm-Mälardalen	4 991	36	249 674	19 381	14 822	55 090	765	2 842	2 060
Universitets- och högskolestäder	873	5	43 677	-	1 910	43 724	108	2 476	232
Malmö-Öresund	14	1	656	-	25	38 160	1	2 063	-
Övrigt	45	1	2 017	-	80	39 590	5	2 290	31
Totalt	5 923	43	296 024	19 381	16 837	53 382	879	2 786	2 322

- Perioden i korthet
- Vd har ordet
- Sveafastigheter i korthet
- Hållbarhet
- Fastighetsbestånd
- Värdering
- Finansiering
- Finansiella rapporter
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Härledning av nyckeltal
- Investerarinformation

Värdering

Fastigheter i förvaltning

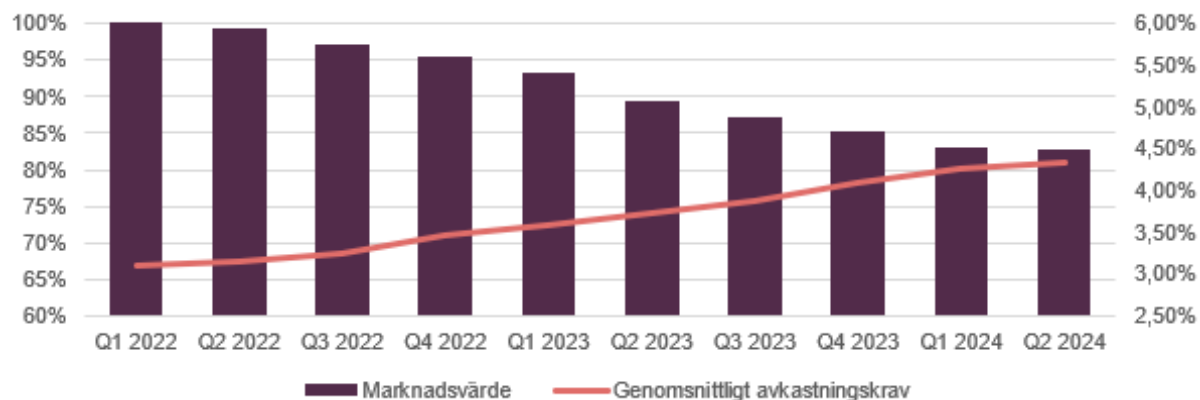
Verkligt värde för fastigheter i förvaltning uppgick vid periodens utgång till 24,3 mdkr (20,4). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Savills och Newsec. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick vid periodens utgång till 4,34 procent (3,54), vilket kan jämföras 4,28 procent i föregående kvartal. I värdet för fastigheterna ingår 0,2 mdkr för byggrätter som har värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Känslighetsanalys

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

Belopp i mkr	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	1 496 / -1 496
Fastighetskostnader	+/-5%	-512 / 514
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-1 159 / 1 303
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-512 / 514

Värdeutveckling och genomsnittligt avkastningskrav för jämförbart bestånd



Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i mkr	
Fastigheter i förvaltning	
Ingående värde, 2024-01-01	20 398
Förvärv	3 580
Investeringar	1
Orealiserade värdeförändringar	-408
Omklassificering från fastigheter i pågående byggnation	728
Utgående värde, 2024-06-30	24 300

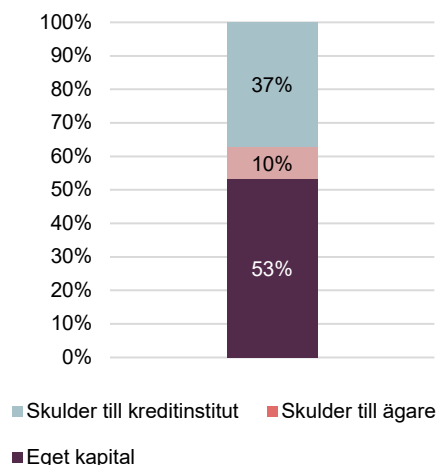
Fastigheter i pågående byggnation	
Ingående värde, 2024-01-01	1 431
Förvärv	92
Investering	156
Orealiserad värdeförändring	-14
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-728
Omklassificering till omsättningsfastigheter	-92
Utgående värde, 2024-06-30	845

Projektutveckling och byggrätter	
Ingående värde, 2024-01-01	2 956
Förvärv	65
Investering	52
Orealiserad värdeförändring	-694
Utgående värde, 2024-06-30	2 380
Totalt utgående värde, 2024-06-30	27 525

Finansiering

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

Finansieringskällor



		30 jun 2024
	Mål	
Räntebärande skuld, mkr		12 824
Räntesäkrad andel, %		56
Belåningsgrad, %	< 50	43
Skuldkvot, ggr	< 15	17
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	>1,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %		3,60
Kapitalbindning, år		3,5
Räntebindning, år		1,8

Räntebärande skulder

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan sju nordiska banker. Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 12 824 mkr, varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 10 165 mkr och skulder till ägare till 2 659 mkr. Inför eventuell ägarspridning avser bolaget att lösa samtliga skulder till ägare. Belåningsgraden var 43 procent och kapitalbindningen 3,5 år. Av den totala lånevolymen till kreditinstitut klassificeras 6 procent som grön. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering och bolagets starka och genomgående fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

Under struktureringen av Sveafastigheter skedde omförhandlingar av lån hos kreditinstitut med fokus på förändringar i villkor för att möjliggöra den legala

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2024	5 689	5,69	44	1 084	8
2025	215	2,87	2	-	-
2026	261	2,72	2	1 938	15
2027	6 659	1,87	52	7 420	58
2028	-	-	-	116	1
> 2028	-	-	-	2 266	18
Summa / genomsnitt	12 824	3,60	100	12 824	100

omstruktureringen som exempelvis omallokering av fastigheter i säkerhetsmassan.

Under kvartalet etablerade sig Sveafastigheter framgångsrikt på obligationsmarknaden genom emission av 1 672 mkr, med likvid efter periodens utgång. Obligationerna ger ytterligare diversifiering av kapitalkällor, vilket minskar refinansieringsrisken och ger potential till lägre kostnad i framtida kapitalanskaffningar.

Ränterisk och räntesäkring

Sveafastigheter strävar efter att begränsa kassaflödeseffekten av plötsliga förändringar i marknadsräntor. Sveafastigheter bevakar och vidtar aktivt åtgärder för att begränsa ränterisken. Ränterisken hanteras med hjälp av räntederivat eller genom långa lån med fast ränta. Vid periodens slut var räntebindningen 1,8 år och snittränta 3,60 procent.

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

I samband med Sveafastigheters legala strukturering i slutet av det andra kvartalet omförhandlades också många lån vilket medför att all räntesäkring inte var i effekt vid periodens utgång. De räntesänkningar som ingåtts efter periodens utgång bedöms bidra till lägre räntekostnader då långa räntesäkringar för närvarande prisas lägre än korträntor.

Likviditet och kreditfaciliteter

En grundläggande princip för ett finansiellt starkt bolag är god likviditet. Sveafastigheters kapitalkällor ska alltid överstiga kapitalanvändningen de kommande 18 månaderna och nyproduktionsprojekt startas endast när det finns tillräckligt med likviditet för det.

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



Västerås, Neptun 1

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hyresintäkter	340	282	652	542	1 126
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-96	-71	-220	-177	-342
Underhåll	-11	-22	-29	-39	-80
Fastighetsskatt	-5	-5	-10	-10	-20
Summa fastighetskostnader	-113	-98	-260	-226	-441
Driftnetto	227	184	392	317	685
Övriga förvaltningsintäkter	17	9	35	16	34
Administration	-89	-43	-150	-81	-217
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	155	150	277	252	503
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-538	-2 431	-1 116	-3 266	-4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-24	-0	-24	-24
Rörelseresultat	-383	-2 305	-839	-3 038	-4 225
Resultat från joint ventures och intresseföretag	166	-1	95	-138	-322
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	29	2	51	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-166	-144	-286	-270	-464
Tomträttsavgälder	-1	-1	-1	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-11	-12	-22	-62	-57
Resultat före skatt	-395	-2 434	-1 051	-3 458	-5 061
Aktuell skatt	-31	-3	-32	-7	-23
Uppskjuten skatt	97	254	41	259	700
PERIODENS RESULTAT	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
Periodens resultat hänförlig till: Moderbolagets aktieägare	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
PERIODENS RESULTAT	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384

Kommentarer till koncernens resultaträkning

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

Intäkter

Hyresintäkter ökade till 652 mkr (542). Ökningen förklaras främst av att bolaget färdigställt 280 lägenheter från från pågående byggnation samt utfallet från de årliga förhandlingarna för det befintliga beståndet. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkter med 8,5 procent. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94,3 procent. Av övriga intäkter om 35 mkr (16) avsåg 22 mkr arvode hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget åt SBB och 14 mkr avsåg utförda tjänster åt det joint venture som löstes upp i slutet av perioden.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -260 mkr (-226). Ökningen mot föregående år förklaras främst av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Driftnettot uppgick till 392 mkr (317) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 11,6 procent.

Administration

Periodens kostnader för administration uppgick till -150 mkr (-81) varav -51 mkr avsåg fastighetssadministration och -99 mkr avsåg centraladministration. Kostnader hänförligt till övriga intäkter uppgick till -34 mkr varav -21 mkr är hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget åt SBB. Vidare belastas centraladministrationen med kostnader om -33 mkr som är hänförligt till skapandet av Sveafastigheterkoncernen och uppbyggnaden av organisationen.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -1 116 mkr (-3 266) varav 0 mkr (-33) var realiserade värdeförändringar och -1 116 mkr (-3 234) var orealiserade värdeförändringar. Högre driftnetto, genom bland annat allmän hyresutveckling, har bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Högre avkastningskrav har bidragit negativt till den orealiserade värdeförändringen. För vidare information se Värdering sid 12.

Resultat från joint venture

Resultat från joint venture uppgår till 95 mkr (-138) för perioden, varav 112 mkr är hänförligt till upplösningen av joint venture SBB Kåpan Bostad AB som samägts med Kåpan Tjänstepension och som löstes upp i juni.

Koncernens rapport över totalt resultat

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384
PERIODENS TOTALRESULTAT	-329	-2 183	-1 042	-3 206	-4 384

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter uppgick för perioden till 2 mkr (51) och räntekostnaderna uppgick till -286 mkr (-270). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -121 (-158) och räntekostnader till ägare till -165 (-112).

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -22 mkr (-62). Posten består till övervägande del av förändring verkligt värde på noterade aktier.

Skatt och periodens resultat

Skatt för perioden uppgick till 9 mkr (252), varav -32 mkr (-7) avsåg aktuell skatt och 41 mkr (259) avsåg uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter och underskottsavdrag. Periodens resultat uppgick till -1 042 mkr (-3 206).

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Segmentsredovisning

Belopp i mkr	Jan-jun 2024			
	Förvaltning	Ny- produktion	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	652	0	-	652
Fastighetskostnader	-260	0	-	-259
Driftnetto	392	0	-	393
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	35	35
Administration	-	-	-150	-150
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	392	0	-115	277
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-408	-708	-	-1 116
Rörelseresultat	-16	-708	-115	-839
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	95	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-286	-286
Tomträttsavgälder	-	-	-1	-1
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-22	-22
Resultat före skatt	-16	-708	-327	-1 050
Aktuell skatt	-	-	-	-32
Uppskjuten skatt	-	-	-	41
PERIODENS RESULTAT	-16	-708	-327	-1 042
Marknadsvärde fastigheter	24 300	3 225	-	27 525

Belopp i mkr	Jan-jun 2023			
	Förvaltning	Ny- produktion	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	538	4	-	542
Fastighetskostnader	-225	-1	-	-226
Driftnetto	314	3	-	317
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	16	16
Administration	-	-	-81	-81
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	314	3	-65	252
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 272	6	-	-3 266
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-24	-24
Rörelseresultat	-2 959	9	-89	-3 038
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-138	-138
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	51	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-270	-270
Tomträttsavgälder	-	-	-1	-1
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-62	-62
Resultat före skatt	-2 959	9	-509	-3 458
Aktuell skatt	-	-	-7	-7
Uppskjuten skatt	-	-	259	259
PERIODENS RESULTAT	-2 959	9	-257	-3 206
Marknadsvärde fastigheter	25 007	402	-	25 410

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	77	77	77
Summa immateriella anläggningstillgångar	77	77	77
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 525	25 410	24 786
Nyttjanderätt tomträtt	253	54	51
Inventarier	2	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	27 780	25 465	24 838
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	-	1 798	1 795
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	-	2	2
Derivat	1	4	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	29	35
Andra långfristiga fordringar	25	25	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	37	1 858	1 857
Summa anläggningstillgångar	27 894	27 400	26 772
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	102	13	13
Hysesfordringar	9	19	38
Kortfristiga fordringar på ägare	-	2 921	4 029
Övriga fordringar	75	501	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65	44	26
Likvida medel	916	3 104	316
Summa omsättningstillgångar	1 167	6 602	4 754
SUMMA TILLGÅNGAR	29 060	34 002	31 526

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1	-	-
Balanserade vinstmedel	15 635	14 620	17 589
Periodens totalresultat	-1 042	-3 206	-4 384
Summa eget kapital	14 594	11 414	13 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 086	7 713	5 741
Uppskjutna skatteskulder	982	1 452	1 031
Leasingskulder tomträtter	253	54	51
Långfristiga skulder till ägare	2 659	7 087	8 265
Övriga långfristiga skulder	1	227	159
Summa långfristiga skulder	12 981	16 533	15 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 079	709	2 652
Leverantörsskulder	45	91	54
Aktuella skatteskulder	37	21	31
Kortfristiga skulder till ägare	-	2 465	98
Övriga skulder	83	2 642	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241	127	183
Summa kortfristiga skulder	1 486	6 055	3 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 060	34 002	31 526

Kommentarer till koncernens balansräkning

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

Goodwill

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

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 27 525 mkr (24 786). Värdeökningen beror i allt väsentligt på att fastigheter som tidigare ägts inom joint venture SBB Kåpan Bostad AB

och inkluderats i rad andelar i intresseföretag/joint ventures nu är direktägda och därmed klassificeras som förvaltningsfastigheter innebar att Sveafastigheters fastighetsvärde ökade med 3 338 mkr. För vidare information se Värdering sid 12 samt stycke Värdeförändringar fastigheter sid 15.

Joint ventures

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 0 mkr (1 795) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 0 mkr (2).

I juni upplöstes joint venture SBB Kåpan Bostad AB som samägdes med Kåpan Tjänstepension.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick till 916 mkr (316). Av likvida medel avser 123 mkr spärrade medel.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 594 mkr (13 205).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 982 mkr (1 031) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 12 824 mkr (12 727), varav 10 165 mkr (8 393) avsåg skulder till kreditinstitut och 2 659 mkr (4 334) avsåg skuld till ägare.

- Perioden i korthet
- Vd har ordet
- Sveafastigheter i korthet
- Hållbarhet
- Fastighetsbestånd
- Värdering
- Finansiering
- Finansiella rapporter
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Härledning av nyckeltal
- Investerarinformation

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	-	15 047	15 047
Periodens resultat	-	-3 206	-3 206
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-3 206	-3 206
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		-427	-427
Utgående eget kapital 2023-06-30	-	11 414	11 414
Ingående eget kapital 2023-07-01	-	11 414	11 414
Periodens resultat		-1 178	-1 178
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat	-	-1 178	-1 178
Etablering av moderbolag	0		0
Aktieägartillskott		10	10
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		2 959	2 959
Utgående eget kapital 2023-12-31	-	13 205	13 205
Ingående eget kapital 2024-01-01	-	13 205	13 205
Periodens resultat		-1 042	-1 042
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat	-	-1 042	-1 042
Nyemission	1		1
Aktieägartillskott		15 994	15 994
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		-13 565	-13 565
Utgående eget kapital 2024-06-30	1	14 593	14 594

Kommentar till koncernens förändring i eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 14 594 mkr (13 205). Soliditeten uppgick till 50 procent (42).

Den 29 april gjordes en nyemission om 475 tkr. Aktiekapitalet uppgår därefter till 500 tkr.

Per bokslutsdatum 2024-06-30 upprättades de finansiella ställningarna enligt konsoliderad metod IFRS, detta är den första perioden då konsolideringsmetoden använts. Jämförelseperioder har upprättats enligt metoden för sammanslagen finansiell rapportering, Den 28 juni 2024 genomfördes den legala omstrukturering där Sveafastigheter erlade köpeskilling för det legala ägandet till de bolag, tillgångar och skulder som inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna. Eftersom de legalt sett förvärvade tillgångarna och skulderna redan är inkluderade i de sammanslagna finansiella rapporterna uppstår en effekt på eget kapital om -13 565 Mkr, som presenteras som en transaktion med ägaren. I samband med övergången erhöles ett aktieägartillskott om 15 994 Mkr vilket ökar eget kapital. Aktieägartillskottet reglerades genom en konvertering skulder till ägare. Nettot av dessa transaktioner uppgår till 2 429 mkr.

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-395	-2 433	-1 051	-3 458	-5 061
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
<i>Avskrivningar</i>	0	-1	0	-1	-5
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>	538	2 431	1 116	3 266	4 704
<i>Resultat från joint ventures och intresseföretag</i>	-54	1	17	138	322
<i>Värdeförändringar finansiella instrument</i>	11	12	23	62	57
<i>Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>	8	5	10	12	28
Betald skatt	-24	-3	-25	-7	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	84	12	90	12	23
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	304	1	258	-212	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-53	-118	-50	-219	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335	-105	298	-419	-209

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-188	-331	-210	-639	-1 286
Försäljning av fastigheter	-	-	-	20	20
Förvärv av fastigheter och dotterbolag och med avdrag för förvärvade likvida medel	-153	-609	-285	-988	-1 011
Kassaflöden från finansiella investeringar	-1	47	-1	48	49
Investeringar/avyttringar i intressebolag/joint ventures	0	5	-	5	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342	-888	-496	-1 554	-2 228
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	-	0	-	-
Transaktioner med aktieägare	223	2 175	491	2 936	1 242
Förändring av långfristiga skulder	-	-234	-	-118	-593
Upptagna lån	1 915	-	1 915	-	-
Amortering av låneskulder	-1 542	-465	-1 606	-653	-809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	596	1 476	800	2 165	-160
Periodens kassaflöde	590	482	603	192	-2 597
Likvida medel vid periodens början	327	2 623	316	2 913	2 913
Likvida medel vid periodens slut	916	3 104	916	3 104	316

INNEHÅLL

- Perioden i korthet
- Vd har ordet
- Sveafastigheter i korthet
- Hållbarhet
- Fastighetsbestånd
- Värdering
- Finansiering
- Finansiella rapporter
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Härledning av nyckeltal
- Investerarinformation

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	7	-	7	-	-
Personalkostnader	-9	-	-11	-	-1
Övriga rörelsekostnader	-27	-	-30	-	-0
Rörelseresultat	-29	-	-34	-	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	-	-2	-	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0	-	-1	-	-
Resultat före skatt	-31	-	-36	-	-10
Skatt	5	-	5	-	-
PERIODENS RESULTAT	-26	-	-31	-	-10

Moderbolagets rapport över totalt resultat

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat	-26	-	-31	-	-10
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-26	-	-31	-	-10

Kommentar till moderbolagets resultat och balansräkning

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

Moderbolaget hade vid periodens utgång 7 antal anställda. Personalkostnaderna uppgår till -11 mkr för perioden och -9 mkr för kvartalet. Övriga rörelsekostnader uppgår till -30 mkr för perioden och -27 mkr för kvartalet. Periodens övriga rörelsekostnader belastas med -9 mkr i kostnader kopplade till pågående arbete inför ägarspridning.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	83	-	2
Fordringar hos koncernföretag	44 739	-	10
Uppskjutna skattefordringar	5	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	44 827	-	13
Summa anläggningstillgångar	44 827	-	13
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2	-	-
Övriga fordringar	2	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	-	-
Summa kortfristiga fordringar	27	-	-
Likvida medel	2	-	-
Summa omsättningstillgångar	29	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	44 856	-	13
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	-	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott	16 004	-	10
Balanserat resultat	-10	-	-
Årets resultat	-31	-	-10
Summa fritt eget kapital	15 962	-	-0
Summa eget kapital	15 963	-	-0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	26 193	-	12
Långfristiga skulder till ägare	2 659	-	-
Summa långfristiga skulder	28 852	-	12
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5	-	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	-	0
Summa kortfristiga skulder	42	-	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 856	-	13

Övrig information

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Sveafastigheters verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal risk och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till fastigheternas värde, fastighetsutvecklingsprojekt, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. 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 finanspolicyn och innebär att koncernen strävar efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Med beaktande att koncernens finansieringsstruktur etablerades under juni 2024 reducerar finansieringsrisken ytterligare.

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.

Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 30 augusti 2024

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Peder Johnson
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

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

Definitioner

Antal fastigheter, st

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal lägenheter, st

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i relation till förvaltningsfastigheter.

Bruttoavkastning, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

Bruttoavkastning på investering, %

Bedömt hyresvärde i relation till investering.

Driftnetto, kr

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.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

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

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter.

Lokaler, kvm

Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.

Långsiktigt substansvärde, kr

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Räntebärande skulder, kr

Skulder till kreditinstitut och skulder till ägare.

Räntenetto, kr

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

Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr

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

Skuldkvot, ggr

Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders driftsnetto.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar yta, kvm

Yta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.

Överskottsgrad inklusive fastighetsadministration, %

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

Härledning av nyckeltal

Belåningsgrad

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Nettoskuld	11 908	11 949	12 411
Förvaltningsfastigheter	27 525	25 410	24 786
Belåningsgrad, %	43	47	50

Driftnetto

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hysesintäkter	340	282	652	542	1 126
Fastighetskostnader	-113	-98	-260	-226	-441
Driftnetto	227	184	392	317	685

Driftnetto inkl. fastighetsadministration

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2024	2024	2023	2023
Driftnetto	227	184	392	317	685
Fastighetsadministration	-27	-17	-51	-32	-64
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	200	168	341	285	622

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat före skatt	-395	-2 434	-1 051	-3 458	-5 061
Värdeförändring finansiella instrument	11	12	22	62	57
Värdeförändringar och skatt joint venture	-111	-5	-49	132	323
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	538	2 431	1 116	3 266	4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	24	-	24	24
Förvaltningsresultat	43	28	38	25	47

Långsiktigt substansvärde

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Eget kapital	14 594	11 414	13 205
Återläggning av derivat	-1	-4	-1
Återläggning av uppskjuten skatt	982	1 452	1 031
Långsiktigt substansvärde	15 575	12 862	14 235

Nettoskuld

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Räntebärande skulder	12 824	15 053	12 727
Likvida medel	916	3 104	316
Nettoskuld	11 908	11 949	12 411

Räntenetto

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2024	2024	2023	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	29	2	51	9
Räntekostnader och liknande poster	-166	-144	-286	-270	-464
Räntenetto	-166	-115	-284	-219	-455

- Perioden i korthet
- Vd har ordet
- Sveafastigheter i korthet
- Hållbarhet
- Fastighetsbestånd
- Värdering
- Finansiering
- Finansiella rapporter
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Härledning av nyckeltal
- Investerarinformation

Räntetäckningsgrad (rullande 12 mån)

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	60	n/a	47
Poster av engångskaraktär (återläggning)	33	n/a	-
Räntenetto (återläggning)	520	n/a	455
Summa	613	n/a	502
<hr/>			
Räntenetto	-520	n/a	-455
Ränta på efterställda lån till ägare	300	n/a	247
Leasingkostnader	2	n/a	2
Summa	-218	n/a	-207
<hr/>			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	n/a	2,4

Skuldkvot

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Räntebärande skulder	12 824	n/a	12 727
Driftnetto (rullande 12 mån)	761	n/a	685
Skuldkvot, ggr	17	n/a	19

Soliditet

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Eget kapital	14 594	11 414	13 205
Balansomslutning	29 060	34 002	31 526
Soliditet, %	50	34	42

Uthyrningsgrad

Belopp i mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Kontrakterade årshyror	1 419	1 189	1 113
Hyresvärde	1 505	1 260	1 173
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	94,8

Överskottsgrad

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftnetto	227	184	392	317	685
Hyresintäkter	340	282	652	542	1 126
Överskottsgrad, %	67	65	60	58	61

Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration

Belopp i mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	200	168	341	285	622
Hyresintäkter	340	282	652	542	1 126
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	59	59	52	53	55

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Vd har ordet

Sveafastigheter i korthet

Hållbarhet

Fastighetsbestånd

Värdering

Finansiering

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Övrig information

Definitioner

Härledning av nyckeltal

Investerarinformation

Investerarinformation

Finansiell kalender

Delårsrapport jan – sep 2024

2024-11-27

Kontaktuppgifter

Kristel Eismann

Finans- och IR chef

ir@sveafastigheter.se



SVEAFSTIGHETER

info@sveafastigheter.se

0200-22 72 00