



DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI–31 MARS 2025



Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI–MARS 2025

- Hyresintäkterna ökade med 20,4 procent och uppgick till 376 mkr (312). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,1 procent.
- Driftnetto ökade med 31,3 procent och uppgick till 217 mkr (166). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 13,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56 mkr (-3).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -72 mkr (-579). Under perioden har 178 mkr investerats.
- Periodens resultat uppgick till 39 mkr (-714) vilket är 0,19 kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I februari vann Sveafastigheter Kundkristallen för högsta lyft i kategorin service.
- Under kvartalet färdigställdes 122 lägenheter i första etappen av två i projektet Barnmorskan i Umeå.
- Efter kvartalets utgång har Fitch Ratings tilldelat Sveafastigheter en förväntad investment grade rating med kreditbetyget BBB- med Positive Outlook.
- Den 14 april utsågs Stina Carlsson till ny CFO för Sveafastigheter. Hon tillträder den 1 september 2025 och ersätter Martina Lous-Christensen som lämnade bolaget i januari.

NYCKELTAL

	jan-mars 2025	jan-mars 2024	jan-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	376	312	1 361
Driftnetto, mkr	217	166	860
Förvaltningsresultat, mkr	56	-3	160
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-72	-579	-1 188
Periodens resultat, mkr	39	-714	-1 125
Resultat per aktie, kr	0,19	n/a	-8,15
Överskottsgrad, %	58	53	63
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	51	45	56
Uthyrningsgrad, %	94,9	94,3	94,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mdkr	28,2	24,4	28,1
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 794	13 051	14 669
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	908	809	1 030
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 716	7 832	6 844
Belåningsgrad, %	42	51	42
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,2	n/a	2,2
Långsiktigt substansvärde, mdkr	16,0	13,8	15,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	79,77	n/a	79,49

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 24-27.

+20,4%

Hyresintäkter mot jan-mars 2024

217

Driftnetto, mkr

28,2

Fastighetsvärde, mdkr

908

Antal lägenheter under byggnation

79,77

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

42%

Belåningsgrad



VD har ordet

Stark start på året – fortsatt tillväxt och stärkt lönsamhet

Sveafastigheter bildades juni 2024 och sedan januari i år förvaltar vi hela vårt bestånd om 14 794 lägenheter. Från första dagen har vi arbetat fokuserat enligt vår strategi med fokus på operationell effektivitet och lönsam nyproduktion. Sveafastigheter är Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag och har en omfattande utvecklingsportfölj. I kombination med en stark finansiell ställning och tydliga mål är riktningen framåt för Sveafastigheter tydlig – organisk tillväxt och ökad lönsamhet. Trots vår korta historik, och att det är först från och med detta kvartal vi förvaltar hela beståndet, ser vi att våra finansiella och operationella nyckeltal fortsätter att utvecklas positivt.

STARK TILLVÄXT OCH STÄRKT LÖNSAMHET

Genom nyproduktion skapar Sveafastigheter en lönsam organisk tillväxt av förvaltningsbeståndet. Vi har färdigställt 442 lägenheter sedan motsvarande kvartal föregående år, vilket bidrar till en ökning av hyresintäkterna om 20,4 procent. Driftnettot ökade med 31,3 procent under samma period, vilket visar att vi fortsätter att stärka överskottsgraden där målet är att nå en överskottsgrad inklusive fastighetsadministration om 70 procent senast under år 2029. Sedan det andra kvartalet 2024, då Sveafastigheter bildades, har överskottsgraden inklusive fastighetsadministration på rullande 12 månaders basis ökat med två procentenheter – från 55 procent till 57 procent.

Vi har ett starkt fastighetsbestånd på marknader där det finns en stor efterfrågan på bostäder och vi ser fortsatt potential att öka uthyrningsgraden, vilket är ett prioriterat område. Sedan andra kvartalet 2024 har uthyrningsgraden ökat till 94,9 procent från 94,3 procent, vilket bekräftar att våra insatser ger effekt. Vi ser tecken på att vakanser i Skellefteå generellt kommer att öka med anledning av Northvolts neddragningar. I Skellefteå har Sveafastigheter ett i huvudsak äldre bestånd med låga hyror och vi bedömer att det främst är nybyggda bostadshus med höga hyror som kommer att påverkas av ökad vakans. Vi jobbar för närvarande aktivt med frågan och vi ser att uthyrningsarbetet i vårt övriga bestånd har en fortsatt positiv trend, vilket visar på styrkan i Sveafastigheters fastighetsportfölj med bred geografisk spridning och därmed en god riskspridning.

I många av våra städer ser vi en efterfrågan på renoverade lägenheter. För att möta den efterfrågan och för att nå vårt mål om att uppgradera minst 2 000 lägenheter till juni 2029 har vi ökat renoveringstakten. Under kvartalet färdigställdes uppgraderingar av 55 lägenheter och vår bedömning är att vi kommer uppgradera över 200 lägenheter under helåret 2025.

HÅLLBARHET – EN INTEGRERAD DEL AV SVEAFASTIGHETER

Sveafastigheters verksamhet utgår från ett starkt hållbarhetsfokus där det övergripande målet är att utveckla hållbara och trygga bostadsmiljöer där våra hyresgäster trivs. Hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom Sveafastigheter, inte för att det är drivet av regelkrav utan för att det är angeläget och affärsmässigt rätt för oss. I april godkände EU-parlamentet 'Stop the clock'-förslaget, vilket innebär att tillämpningen av hållbarhetsrapportering enligt bland annat CSRD och EU-taxonomin skjuts upp. Vi välkomnar dessa förenklingar, då de ger oss möjlighet att fokusera ännu mer på att uppnå våra hållbarhetsmål. Oavsett framtida regleringar förblir ökad transparens i hållbarhetsarbetet en affärsstrategisk prioritering för oss.

Vi fortsätter att investera i lönsamma energiprojekt för att minska vår energianvändning. Efter att installerat och utvärderat AI-styrning av undercentralerna i ett mindre antal fastigheter har vi beslutat att succesivt installera systemet i merparten av vårt fastighetsbestånd. Systemet är självlärande och tar hänsyn till





faktorer som väder och värmesystem för att optimera temperaturen i varje byggnad vilket därigenom medför minskad energianvändning.

HEM FÖR FLER GENOM FORTSATT NYBYGGNATION

Sveafastigheter har 908 lägenheter under pågående byggnation och vi planerar för ytterligare byggstarter under 2025. Vår utvecklingsportfölj omfattar 6 658 lägenheter, varav 93 procent är belägna i attraktiva bostadslägen i Stockholm-Mälardalsregionen där efterfrågan på bostäder är stor. Projekten förväntas ge god avkastning på investerat kapital och den färdigställda nyproduktionen bidrar till att en ökad intjäning för Sveafastigheter.

KREDITBETYG BEKRÄFTAR FINANSIELL STYRKA

Med enbart helägda bostadsfastigheter i det svenska reglerade hyressystemet och en stark kapitalstruktur står Sveafastigheter

stabil i den turbulenta omvärld som nu råder. Kombinationen av en stabil bostadsportfölj och en stark finansiell ställning reflekteras i Sveafastigheters förväntade kreditbetyg BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings, som publicerades i april. Kreditbetyget stärker vår finansiella flexibilitet och ger oss möjlighet till än mer förmånlig och diversifierad finansiering framåt.

FOKUS FRAMÅT

Skapandet av Sveafastigheter och noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market i oktober förra året har inneburit ett omfattande arbete för organisationen som inte avser den normala verksamheten. Detta har medfört administrativa kostnader av engångskaraktär, vilka under kvartalet uppgick till 11 mkr. Arbetet har genomförts enligt en strukturerad och planerad process och vi följer fortsatt vår plan för att anpassa organisationen till normal drift, vilket förväntas leda till lägre administrativa kostnader. De administrativa kostnaderna minskade med 12 mkr jämfört med föregående kvartal.

Starten av 2025 bekräftar att den strategi vi jobbar efter ger önskad effekt. Med fortsatt fokus på organisk tillväxt, ökad lönsamhet och ett starkt engagemang från våra medarbetare fortsätter vi på den inslagna vägen att skapa långsiktigt värde – med våra hyresgäster i fokus.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter



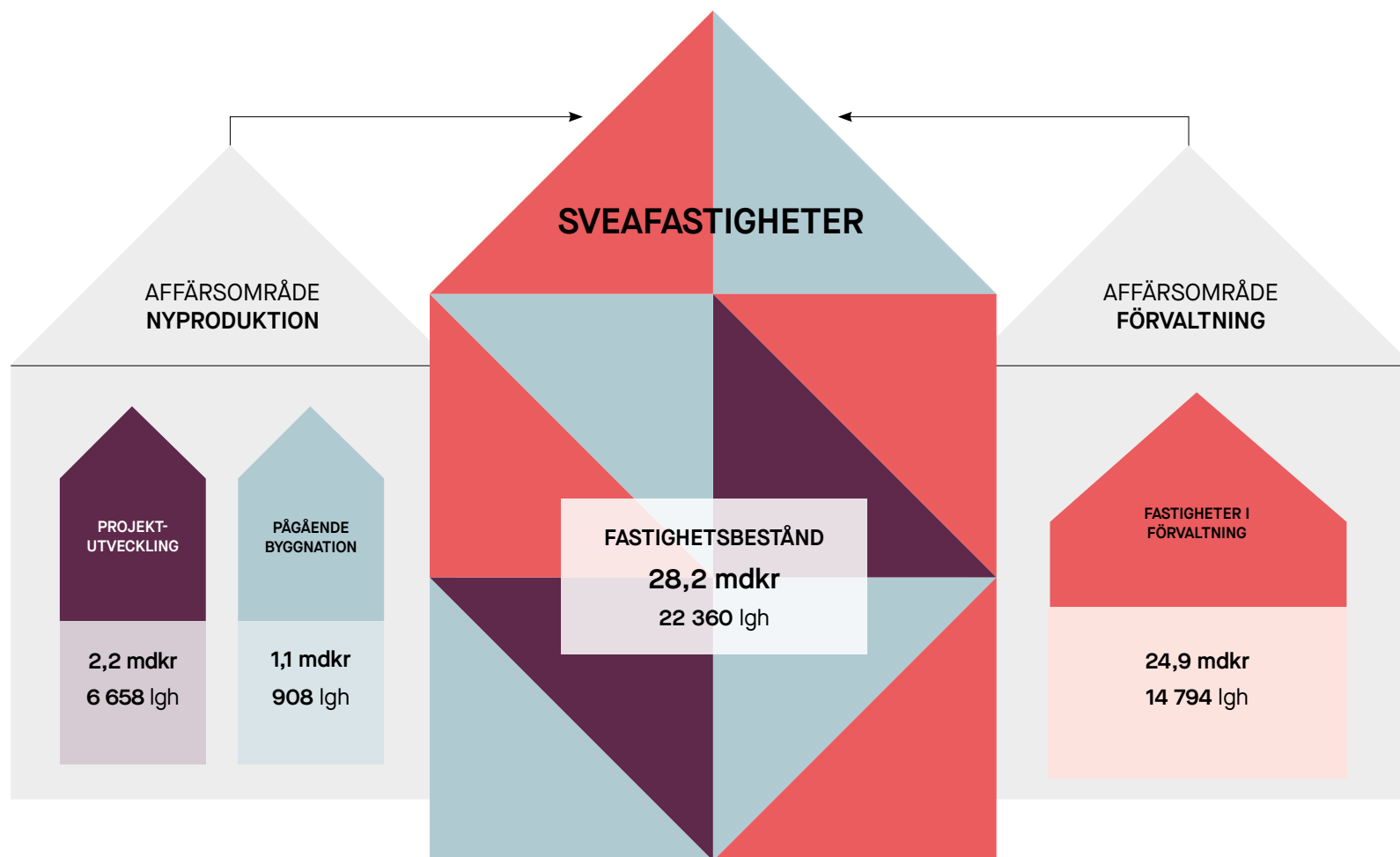
Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

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

URVAL AV OPERATIONELLA MÅL

Under kommande fem åren (med start 1 juli 2024):

- Uppgradera minst 2 000 lägenheter
- Byggstarta 600–800 lägenheter per år
- Erhålla/förvärva markanvisningar och byggrätter för 800 lägenheter per år
- Överskottsgrad inklusive fastighetadministration ska överstiga 70 procent





Hållbarhet

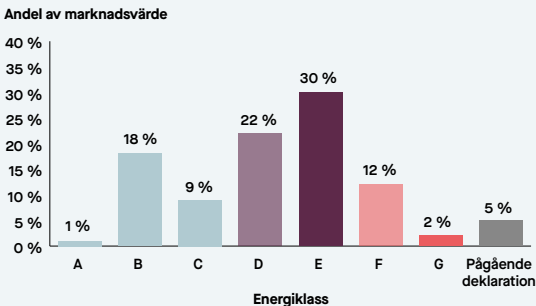
MILJÖ (E)

Sveafastigheter har genomfört en klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå. Analysen visade att 97 procent av portföljen är klimatanpassad och klarar av att bemöta klimatrisker. Baserat på denna har fördjupade analyser gjorts för de fåtal fastigheter som bedöms vara utsatta för hög risk. Ansvariga har utsetts för att identifiera nödvändiga förebyggande åtgärder och säkerställa implementeringen.

Under kvartalet färdigställde Sveafastigheter beräkningen av scope 1 och 2 samt delar av scope 3. Det utgör grunden för basår för bolagets växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, som i sin tur utgör en viktig del för Sveafastigheters kommande utsläppsminskningssmål.

Under kvartalet påbörjades arbetet med att implementera AI-styrning i undercentraler som ett led i att minska energianvändningen i beståndet. Målet är att detta system ska installeras i majoriteten av Sveafastigheters fastigheter. Systemet är självlärande och tar hänsyn till faktorer som väder och värmesystem.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS



SOCIALT (S)

För att säkerställa att Sveafastigheters personal är väl rustade för säkerhetsrisker i bemötandet med hyresgäster genomfördes kursen "Att bemöta och förebygga hot och våld".

Under kvartalet inleddes en pilotstudie som syftar till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att inkomstkravet tas bort i bolagets uthyrningspolicy på sju orter. Utvärdering sker löpande och sammanställs under slutet av året utifrån identifierade mätetal så som uthyrningsgrad, omflyttningsgrad och eventuella hyresförluster. Ett förändrat inkomstkrav bedöms bidra till en mer tillgänglig hyresmarknad och samtidigt stärkt lönsamhet i form av minskad administration och minskade vakanser.

För att tillskapa och förstärka platsspecifika sociala värden i planering och genomförande av nyproduktionsprojekt vidareutvecklade Sveafastigheter en rutin för att utföra socialt värdeskapande analyser. Det är en viktig del i Sveafastigheters strävan efter att tydliggöra mål och aktiviteter som bidrar till att stärka sociala värden i respektive kommun och bostadsområde som bolaget är verksamt inom.

Under kvartalet genomfördes flera kunskapshöjande åtgärder inom social hållbarhet och trygghet för bolagets förvaltningsorganisation.

STYRNING (G)

Under kvartalet justerades rutinerna för uppföljning av uppförandekod för medarbetare. De justerade rutinerna inbegriper bland annat en obligatorisk utbildning i uppförandekoden vid nyanställning.

HÅLLBARHETSMÅL

	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat är anges)
Miljö (E)	Klimatanpassning (ESRS E1)	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.
	Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Mål kommer att tas fram under 2025.
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvariga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.
	Hem för fler (ESRS S3)	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.
	Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.
Styrning (G)	Affärsetik (ESRS G1)	Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.
	Korruption och mutor (ESRS G1)	Ingen form av korruption ska förekomma.



Fastighetsbestånd

Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger och förvaltar långsiktigt hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige till ett värde om 24,9 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang.

Fastigheter i förvaltning består av bostadsfastigheter med upplåtelseform hyresrätt, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 94 procent av fastighetsvärdet finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Portföljen består av 14 794 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 006 tkvm. Fastigheter i förvaltning har vid periodens utgång en uthyrningsgrad om 94,9 procent och ett verkligt värde om 24,9 mdkr, vilket motsvarar 24 753 kr per kvadratmeter.

NÄRVARANDE OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Sveafastigheter har en centralt styrd förvaltningsorganisation med lokal och närvarande bemanning. Genom kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhälle och kommuner skapar Sveafastigheter inte bara bra boendemiljöer utan bidrar även till en positiv samhällsutveckling. Den lokala förvaltningsorganisationen ger rätt förutsättningar för en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning.

Hyresförhandlingen för 2025 är avslutad, den genomsnittliga ökningen för beståndet blev 4,9 procent. Utöver de årliga hyresjusteringarna finns det en potential att höja hyresintäkterna och överskottsgraden genom att uppgradera lägenheter i samband med att hyresgäster avflyttar. Sveafastigheter har en standardiserad process för dessa uppgraderingar som går under namnet Hemlyft. Sveafastigheter har som mål att fram till juni 2029 uppgradera minst 2 000 lägenheter. Under kvartalet har 55 lägenheter uppgraderats. Uthyrningsgraden justerat för pågående och i närtid kommande lägenhetsuppgraderingar (Hemlyft) uppgår till 95,3 procent.

Energianvändningen följs kontinuerligt upp i beståndet och åtgärder och investeringar görs för att minska energianvändningen. Under kvartalet har 16 mkr investerats i lönsamma energiprojekt.

10 STÖRSTA STÄDER

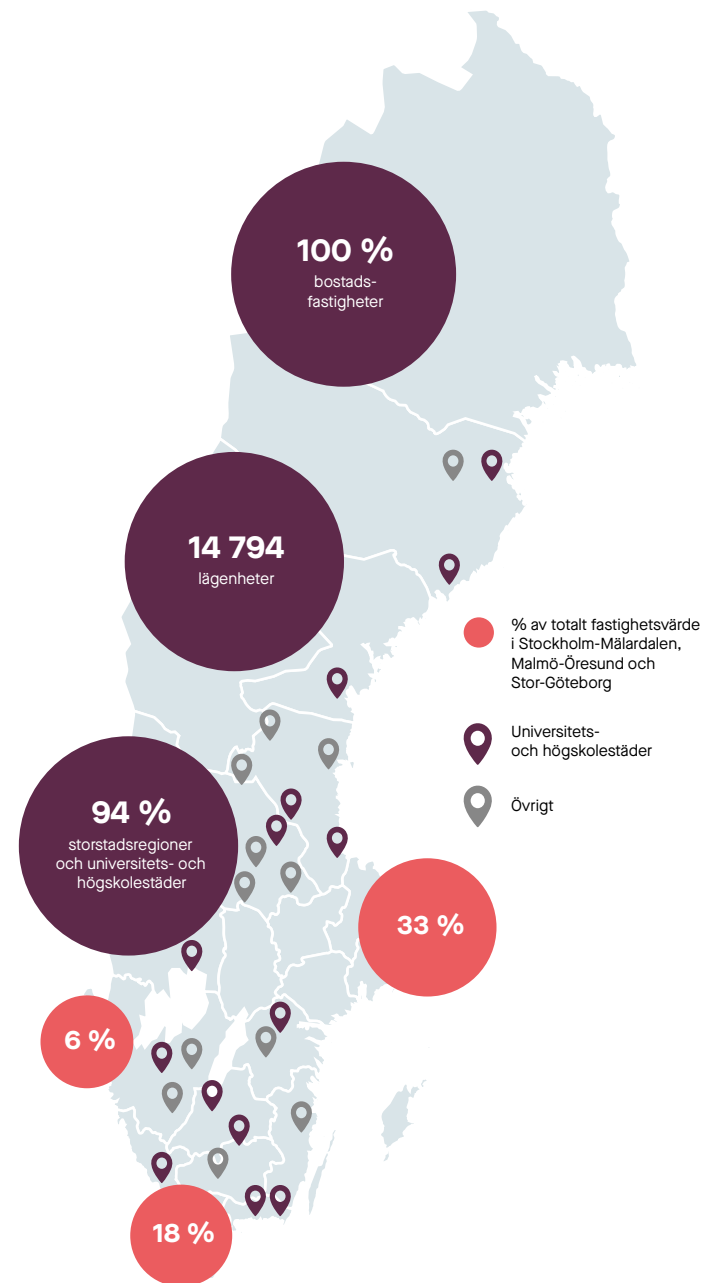
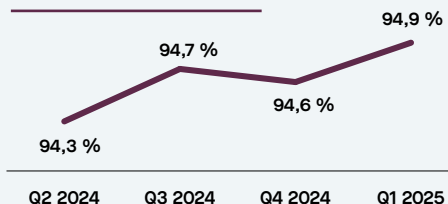
Kommun	Fastighetsvärde, mkr	Andel av portföljen, %
Stor-Stockholm	5 815	23
Linköping	2 564	10
Skellefteå	2 083	8
Västerås	1 641	7
Helsingborg	1 488	6
Höganäs	1 175	5
Borås	937	4
Falun	820	3
Umeå	683	3
Kävlinge	673	3
Totalt	17 879	72

MÅL: UPPGRADERA MINST 2 000 LGH*

Antal uppgraderade lägenheter sedan 1 juli 2024	101
---	-----

* Under fem år med start 1 juli 2024.

UTHYRNINGSGRAD, %





FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	FASTIGHETSBESTÅNDET					INTJÄNINGSFÖRMÅGA								Genomsnittligt viktat avkastningskrav
	Antal	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighetskostnader		Driftnetto	Överskottsgrad	
		Lgh	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	
Stockholm-Mälardalen	3 723	217 740	26 863	8 256	33 754	476	1 944	96,4	459	127	518	332	72	4,24
Universitets- och högskolestäder	6 200	391 674	24 713	9 314	22 369	620	1 488	95,6	593	206	494	387	65	4,47
Malmö-Öresund	2 679	181 691	13 233	4 385	22 495	290	1 489	97,7	283	92	474	191	67	4,42
Stor-Göteborg	882	58 503	2 515	1 476	24 184	91	1 496	95,9	88	30	495	57	66	4,29
Övrigt	1 310	82 860	6 429	1 476	16 535	129	1 443	79,3	102	43	476	60	58	5,40
Totalt	14 794	932 468	73 752	24 907	24 753	1 606	1 596	94,9	1 524	498	495	1 027	67	4,43
Fastighetsadministration												-90		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration												937	61	

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter*		
	mkr	kr/kvm	Fördelning, %	Antal lgh	Antal	Andel, %
<2010	16 838	20 905	68	10 992	1 629	15
>=2010	8 070	40 227	32	3 802	0	0
Totalt	24 907	24 753	100	14 794	1 629	11

* Sedan 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING PER MARKNAD, %

Marknad	Verkligt värde per byggnadsålder		Bedömt värde färdigställt*		
	<2010	>=2010	Pågående byggnation	Projektutveckling	Totalt
Fastighetsvärde (mkr)	16 838	8 070	2 184	15 967	43 058
Stockholm-Mälardalen	23	54	72	91	56
Universitetsstäder	44	23	28	9	26
Malmö-Öresund	19	15	-	-	10
Stor-Göteborg	7	3	-	-	3
Övrigt	6	5	-	0	4
	100	100	100	100	100

* Enligt aktuell extern värdering.

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 antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan framgår.



Fastighetsbestånd

Fastigheter under byggnation

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

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

Sveafastigheter har i kvartalet färdigställt 122 lägenheter i projekt Barnmorskan i Umeå, vilket är den första etappen av två. Den andra etappen med 101 lägenheter bedöms färdigställas under nästkommande kvartal. Även sista etappen om 60 lägenheter i projekt Julen i Skellefteå bedöms färdigställas under andra kvartalet 2025.

I projekt Notarien i Eskilstuna utvecklas 206 lägenheter som bedöms färdigställas under det andra kvartalet 2026. De tre projekt som byggstartades under höstern 2024 i Nacka, Kista och Skellefteå är samtliga i stomresningsfasen och bedöms under år 2026 tillföra 541 lägenheter till beståndet.

ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

Belopp i mkr	2025			2026			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bedömd återstående investering	332	244	215	154	52	25	25
Bedömt kommande hyresvärde	13	-	-	-	51	25	37

MÅL: BYGGSTARTA 600–800 LÄGENHETER PER ÅR*

Antal byggstartade lägenheter sedan 1 juli 2024	541
---	-----

* Under fem år med start 1 juli 2024.



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	30 551	657	1 574	50 445	89	2 866	1 438	698	791	5,7	6,2
Universitets- och högskolestäder	339	3	14 485	0	610	42 098	36	2 487	607	300	329	5,9	5,9
Totalt	908	6	45 036	657	2 184	47 799	125	2 746	2 045	998	1 120	5,7	6,1

* Enligt aktuell extern värdering



Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de 12 kommande månaderna med beaktande av Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 31 mars 2025. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild som presenteras för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Hyresvärdet består till 90 procent av bostäder, till 3 procent av bostadskomplement så som parkering och förråd och till 7 procent av kommersiella lokaler.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 606	13	1 618
Vakans	-81	-0	-81
Hyresintäkter	1 524	13	1 537
Fastighetskostnader	-498	-2	-500
Driftnetto	1 027	10	1 037
Fastighetsadministration	-90	-0	-90
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	937	10	947
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-157	-1	-158
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	832	9	841

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

UNDERLAG FÖR BERÄKNING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Nedan följer en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för aktuella intjäningsförmågan:

- Kontrakterat hyresvärde på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per bokslutsdatum med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.
- Vakans per balansdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen appliceras fastighetsportföljens genomsnittliga vakans om projektfastighetens vakans överstiger snittet.
- Fastighetskostnader utgörs av 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 hänförliga till förvaltningsuppdraget åt SBB.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Enbart projekt som bedöms vara färdigställda inom kommande 12 månader är inkluderade.





Fastighetsbestånd

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

Med en omfattande utvecklingsportfölj som i huvudsak är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen har Sveafastigheter en stark position för att fortsätta växa med god lönsamhet genom nyproduktion.

PROJEKTUTVECKLING

I projektutveckling bedrivs ett aktivt arbete med att förbereda projekten för en kommande byggnation. Sveafastigheters projektorganisation har lång erfarenhet av att identifiera attraktiva platser, utveckla nya bostäder i nära samarbete med kommuner och övriga intressenter samt utveckla projekt med fokus på att skapa attraktiva boendemiljöer med ett hållbarhetsfokus.

Portföljen omfattar totalt 6 658 lägenheter varav 5 358 avser hyresrätter och 1 300 avser bostads- och äganderätter. 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalsregionen. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig projektvinstmarginal över 15 procent.

BYGGRÄTTER

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

MÅL: MARKANVISNINGAR OCH BYGGRÄTTER FÖR 800 LGH PER ÅR*

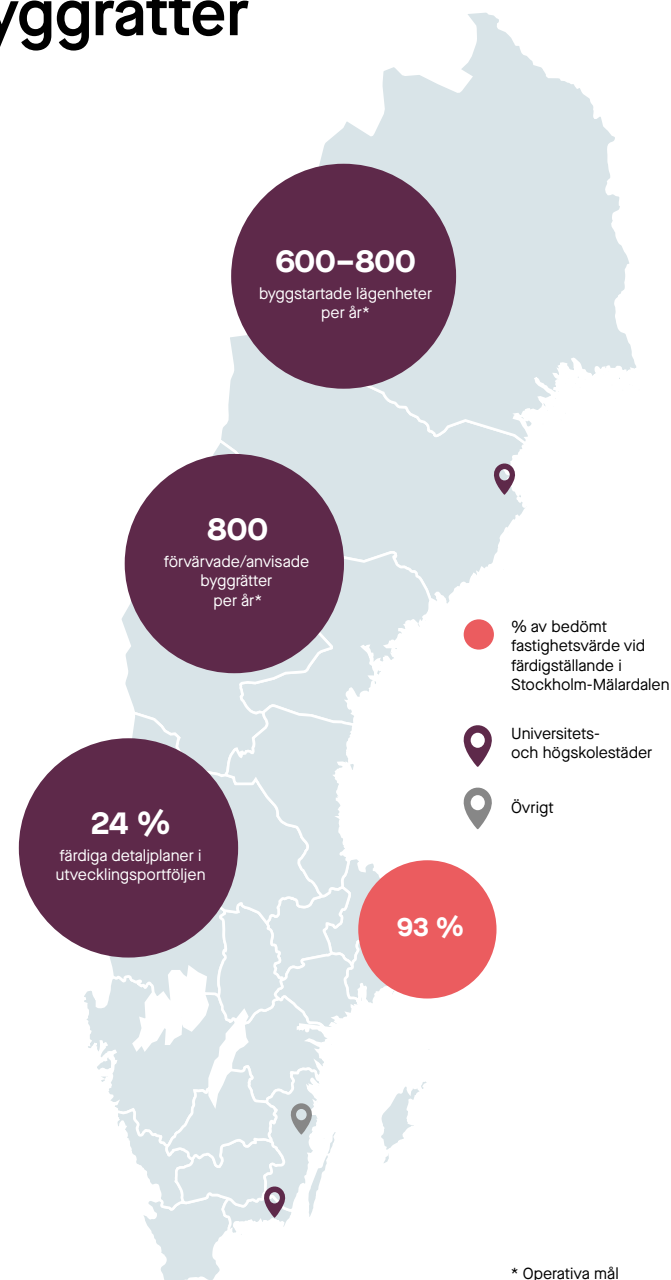
Antal markanvisningar och byggrätter sedan 1 juli 2024 100

* Under fem år med start 1 juli 2024.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER PER MARKNAD

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Verkligt värde
	Lgh	Projekt	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Stockholm-Mälardalen	4 613	33	236 029	17 968	14 468	56 961	757	2 978	2 077
Universitets- och högskolestäder	700	4	34 826	-	1 429	41 026	87	2 490	69
Övrigt	45	1	2 017	-	70	34 698	4	1 978	1
Totalt	5 358	38	272 872	17 968	15 967	54 898	847	2 913	2 147

* Enligt aktuell extern värdering.



* Operativa mål



Fastighetsbestånd

Värdering

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet fastställs utifrån externa värderingar som varje kvartal utförs av Savills och Newsec. Verkligt värde för fastigheter i förvaltning uppgick vid periodens utgång till 24,9 mdkr (24,8). Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick vid periodens utgång till 4,43 procent, vilket kan jämföras med 4,38 procent vid utgången av föregående kvartal. I värdet för fastigheterna i förvaltning 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 enlighet med RICS. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Längst ner illustreras effekten av förändring i flera parametrar samtidigt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr

Fastigheter i förvaltning	
Ingående värde, 2025-01-01	24 806
Investeringar	60
Orealiserade värdeförändringar	-75
Omklassificering från fastigheter i pågående byggnation	116

Utgående värde, 2025-03-31	24 907
-----------------------------------	--------

Fastigheter i pågående byggnation

Ingående värde, 2025-01-01	1 155
Investering	116
Orealiserad värdeförändring	-34
Omklassificering till fastigheter i förvaltning	-116

Utgående värde, 2025-03-31	1 120
-----------------------------------	-------

Projektutveckling och byggrätter

Ingående värde, 2025-01-01	2 179
Investering	2
Orealiserad värdeförändring	14

Utgående värde, 2025-03-31	2 196
-----------------------------------	-------

Totalt utgående värde, 2025-03-31	28 223
--	--------

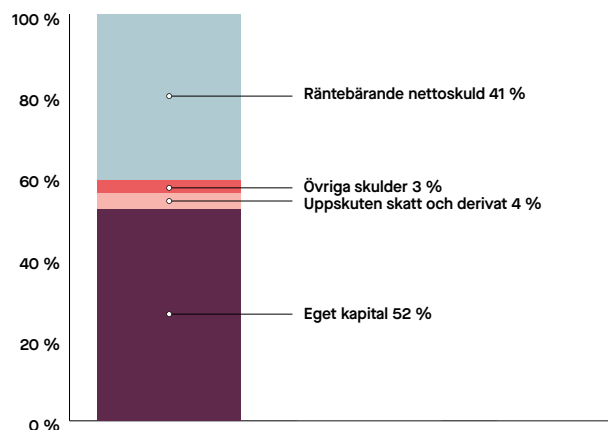
Belopp i mkr	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	1 626/-1 631
Fastighetskostnader	+/-5%	-524/529
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-82/68
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-489/503
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 285/1 447
Hyresvärde +/- 5% och Driftkostnader +/- 5%		1 102/-1 103





Finansiering

KAPITALSTRUKTUR



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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan sju nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 12 143 mkr (12 146), varav räntebärande skulder till kreditinstitut (exklusive uppläggningsavgifter) uppgick till 10 527 mkr (10 463) och skulder till obligationsinnehavare till 1 616 mkr (1 683). Belåningsgraden var vid periodens utgång 42 procent (42) och kapitalbindningen 2,1 år (2,3). Av totala räntebärande skulder klassificeras 7,3 procent som grön enligt avtal. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering och bolagets starka fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

RÄNTERISK OCH RÄNTESÄKRING

Sveafastigheter strävar efter att begränsa kassaflödeseffekten av plötsliga förändringar i marknadsräntor. 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 2,7 år (2,9) och genomsnittlig ränta 3,33 procent (3,27). Sveafastigheter har säkrat 94 procent av sin skuld via ränteswappar eller lån med fast ränta.

LIKVIDITET OCH KREDITFACILITETER

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

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

	Mål	31 mar 2025
Räntebärande skuld, mkr		12 143
Räntesäkrad andel, %		94
Belåningsgrad, %	< 50	42
Skuldkvot, ggr		19
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr	< 15	14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	> 1,5	2,2
Genomsnittlig ränta, %		3,33
Kapitalbindning, år		2,1
Räntebindning, år		2,7

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2025	696	6,33	6	108	1
2026	773	4,04	6	2 173	18
2027	6 337	2,45	52	9 602	79
2028	820	3,99	7	261	2
2029	3 517	4,02	29	-	-
> 2030	-	-	-	-	-
Summa / genomsnitt	12 143	3,33	100	12 143	100



Aktien och ägarna

Sveafastigheter noterades den 18 oktober 2024 på Nasdaq First North Premier Growth Market.

AKTIEKAPITAL

Sveafastigheter har endast stamaktier. Utestående antal aktier vid kvartalets 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 mars 2025 var 32,00 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 15 954 mkr vilket motsvarar 79,77 kr per aktie.

AKTIEINFORMATION

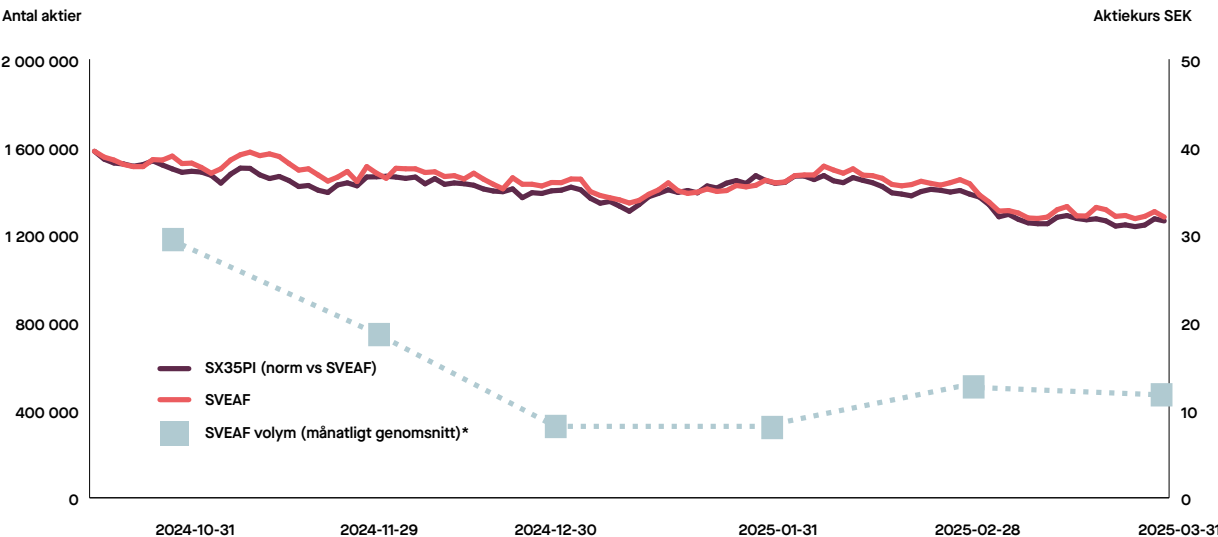
Kortnamn (ticker): SVEAF
ISIN-kod: SE0022243812
LEI-kod: 636700W1VM8602G2AA36

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien hade vid periodens utgång cirka nio tusen aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 78,7 procent av kapitalet och rösterna per den 31 mars 2025. Det utländska ägandet uppgår till 19,6 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.



* exklusive första handelsdagen

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MARS 2025

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	123 405 838	61,7
Länsförsäkringar Fonder	7 937 656	4,0
PriorNilsson Fonder	5 397 759	2,7
Skagen Fonder	4 140 000	2,1
Sp-Fund Management	3 700 000	1,9
Folketrygdfondet	3 400 000	1,7
Henrik Lind (Lind Invest)	2 788 000	1,4
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring	2 355 495	1,2
Avanza Pension	1 745 759	0,9
10 största ägarna	157 402 152	78,7
Övriga aktieägare	42 597 848	21,3
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	376	312	1 361
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-142	-124	-412
Underhåll	-11	-18	-66
Fastighetsskatt	-6	-5	-22
Summa fastighetskostnader	-158	-147	-500
Driftnetto	217	166	860
Övriga förvaltningsintäkter	13	18	60
Administration	-85	-61	-319
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	145	123	602
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-72	-579	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-2	0	0
Rörelseresultat	71	-457	-587
Resultat från joint ventures	-	-71	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84	-119	-491
Tomträttsavgälder	-2	0	-4
Värdeförändring finansiella instrument	14	-12	-40
Resultat före skatt	0	-656	-1 019
Skatt	38	-57	-106
PERIODENS RESULTAT	39	-714	-1 125
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	0,19	n/a	-8,15
Genomsnittligt antal aktier (före och efter utspädning)	200 000 000	25 000	138 054 795

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	39	-714	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	39	-714	-1 125
Periodens totalresultat hänförlig till: Moderbolagets aktieägare	39	-714	-1 125
PERIODENS TOTALRESULTAT	39	-714	-1 125

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Hyresintäkter ökade till 376 mkr (312) för perioden. Ökningen förklaras främst av att bolaget färdigställt 442 lägenheter från pågående byggnation, ökat bestånd efter upplösen av joint venture i andra kvartalet 2024 samt utfallet från de årliga förhandlingarna för det befintliga beståndet. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkter med 6,1 procent. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94,9 procent (94,3).

Övriga förvaltningsintäkter om 13 mkr (12) avser arvode hänförligt till förvaltningsuppdraget åt SBB. För jämförelseperioden ingår också 6 mkr i arvode för tjänster utförda för det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -158 mkr (-147). Ökningen mot föregående år förklaras främst av färdigställda lägenheter och ökat bestånd efter upplösen av joint venture i andra kvartalet 2024 samt av ökade kostnader för taxebundet främst fjärrvärme och vatten. Driftnettot uppgick till 217 mkr (166) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 13,9 procent.

Överskottsgraden uppgick för perioden till 58 procent (53) och överskottsgrad inkl fastighetsadministration uppgick till 51 procent (45). Den förbättrade överskottsgraden beror på att ökningen av hyresintäkter är högre än ökningen av kostnader.



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

ADMINISTRATION

Periodens kostnader för administration uppgick till -85 mkr (-61) varav -25 mkr (-24) avsåg fastighetsadministration och -60 mkr (-37) avsåg centraladministration. Centraladministrationen belastas med ej återkommande kostnader om -11 mkr för perioden, som är hänförliga till skapandet av Sveafastigheterkoncernen och uppbyggnaden av organisationen. I centraladministration ingår även kostnader relaterade till förvaltningsuppdraget åt SBB med -12 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -72 mkr (-579). Av dessa var 24 mkr (1) realiserade värdeförändringar och -95 mkr (-580) var orealiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar för perioden avser återföring av en tidigare för högt reserverad försäljningskostnad avseende försäljning gjord tidigare år. Högre driftnetto, vilket framför allt är ett resultat av stark hyresutveckling, har bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Högre avkastningskrav, jämfört med jämförelseperioden, har bidragit negativt till den orealiserade värdeförändringen. För vidare information se Värdering sid 12.

RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Ränteutgifter uppgick för perioden till 0 mkr (3). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -84 (-69) och räntekostnader till ägare till - (-50) för perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 14 mkr (-12) för perioden. Den positiva resultateffekten gäller räntederivat och förklaras av stigande marknadsräntor under perioden. I jämförelseperioden bestod posten i sin helhet av orealiserade värdeförändringar på övriga aktier och andelar. Obligationer i euro är säkrade genom ett valutaderivat som eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser.

SKATT OCH PERIODENS RESULTAT

Skatt för perioden uppgick till 38 mkr (-57), varav -1 mkr (-1) avsåg aktuell skatt och 39 mkr (-56) avsåg uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till fastigheter, underskottsavdrag finansiella instrument samt upplösen av skatt hänförlig till goodwill.

Periodens resultat uppgick till 39 mkr (-714).

Segmentsredovisning

SEGMENTINDELNING

Segmenten är indelade utifrån Sveafastigheters två affärsområden:

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

Belopp i mkr	Januari–mars 2025			Januari–mars 2024		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hysesintäkter	375	1	376	305	7	312
Fastighetskostnader	-157	-1	-158	-143	-3	-147
Driftnetto	217	0	217	161	4	166
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-52	-20	-72	-650	71	-579
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	24 907	3 316	28 223	23 879	548	24 427
Investeringar	60	118	178	90	-68	22



Finansiella rapporter

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	75	77	76
Förvaltningsfastigheter	28 223	24 427	28 140
Nyttjanderätt tomträtt	258	50	262
Inventarier	2	0	2
Andelar i joint ventures	-	1 725	-
Fordringar på joint ventures	-	2	-
Derivat	41	2	33
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	23	-
Övriga fordringar	2	29	6
Summa anläggningstillgångar	28 600	26 335	28 519
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	101	13	102
Hysesfordringar	10	23	9
Kortfristiga fordringar på ägare	-	4 247	-
Övriga fordringar	107	397	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108	51	37
Likvida medel	186	327	308
Summa omsättningstillgångar	513	5 058	562
SUMMA TILLGÅNGAR	29 113	31 393	29 082

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 884	12 708	14 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 379	6 712	10 298
Obligationer	1 616	-	1 683
Uppskjutna skatteskulder	1 023	1 087	1 062
Leasingskulder tomträtter	258	50	262
Långfristiga skulder till ägare	-	8 610	-
Derivat	16	-	26
Övriga skulder	7	170	16
Summa långfristiga skulder	13 298	16 630	13 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	136	1 674	123
Leverantörsskulder	64	81	72
Aktuella skatteskulder	24	13	49
Kortfristiga skulder till ägare	-	26	-
Derivat	71	-	-
Övriga skulder	328	72	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307	189	344
Summa kortfristiga skulder	931	2 055	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 113	31 393	29 082



Finansiella rapporter

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

GOODWILL

Goodwill uppgår vid periodens slut till 75 mkr (76). Redovisad goodwill är hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisat som uppskjuten skatt på fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för fastigheterna uppgick till 28 223 mkr (28 140). För vidare information se Värdering sid 12 samt stycke Värdeförändringar fastigheter sid 15.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick till 186 mkr (308).

EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 884 mkr (14 844).

UPPSKJUTEN SKATT

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

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till -1 023 mkr (-1 062) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, goodwill, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till -12 143 mkr (-12 146), varav -10 515 mkr (-10 421) avsåg skulder till kreditinstitut, 1 616 mkr (-1 683) avsåg obligationer. Uppläggningsavgifter ingår med 12 mkr (42).

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgår till 1 598 mkr. Redovisat värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är en rimlig approximation av verkligt värde.

DERIVAT

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

Derivaten uppgår vid perioden slut till -46 mkr (7) varav 41 mkr är en tillgång och -87 mkr är en skuld. Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet, se vidare information i stycke Värdeförändring finansiella instrument.



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	10	13 195	13 205
Periodens resultat	-	-	-714	-714
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-714	-714
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	217	217
Utgående eget kapital 2024-03-31	0	10	12 698	12 708
Ingående eget kapital 2024-04-01	0	10	12 698	12 708
Periodens resultat	-	-	-412	-412
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	0	-	-412	-412
Nyemission	1	-	-	1
Transaktionskostnader	-	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	16 288	-	16 288
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-13 681	-13 681
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	16 298	-1 454	14 844
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	16 298	-1 454	14 844
Periodens resultat	-	-	39	39
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	39	39
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	16 298	-1 415	14 884

KOMMENTARER TILL KONCERNENS
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2025 till 14 884 mkr (14 844). Soliditeten uppgick till 51 procent (51).

Per bokslutsdatum 2025-03-31 upprättades de finansiella ställningarna enligt konsoliderad metod IFRS, jämförelseperioder har upprättats enligt metoden för sammanslagen finansiell rapportering. Den 28 juni 2024 genomfördes den legala omstrukturering där Sveafastigheter erlade köpeskilling för det legala ägandet till de bolag, tillgångar och skulder som inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna. Eftersom de legalt sett förvärvade tillgångarna och skulderna redan är inkluderade i de sammanslagna finansiella rapporterna uppstår en effekt på eget kapital om -13 464 mkr, som presenteras som en transaktion med ägaren. I samband med övergången erhöles aktieägartillskott om 16 288 mkr vilket ökar eget kapital. Aktieägartillskottet reglerades genom en konvertering av skulder till ägare.



Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	0	-656	-1 019
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	96	578	1 188
Resultat från joint ventures	-	71	17
Värdeförändringar finansiella instrument	-14	12	40
Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster	3	2	10
Betald skatt	-25	-1	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	60	5	206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-70	-47	261
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2	3	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8	-39	728
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-178	-22	-629
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	-132	-285
Kassaflöden från finansiella investeringar	-	-1	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178	-155	-928
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	0
Transaktionskostnader	-	-	-60
Transaktioner med aktieägare	-	269	-361
Upptagna lån	100	-	5 599
Amortering av låneskulder	-36	-64	-4 986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64	205	192
Periodens kassaflöde	-122	11	-8
Likvida medel vid periodens början	308	316	316
Likvida medel vid periodens slut	186	327	308

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för perioden till -8 mkr (-39).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -178 mkr (-155), och avser i sin helhet investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 64 mkr (205). Nya lån om 100 mkr har tagits upp och amortering av lån har skett med 36 mkr under perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till -122 mkr (11).



Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	8	0	29
Personalkostnader	-8	-2	-33
Övriga rörelsekostnader	-15	-3	-57
Rörelseresultat	-15	-5	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	98	0	1335
Räntekostnader och liknande resultatposter	-121	0	-1126
Värdeförändringar finansiella instrument	-3	-	-26
Resultat efter finansiella poster	-42	-5	120
Bokslutsdispositioner	-	-	-15
Resultat före skatt	-42	-5	105
Skatt	18	-	-9
PERIODENS RESULTAT	-24	-5	96

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-24	-5	96
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-24	-5	96

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -8 mkr (-2) för perioden. Övriga rörelsekostnader uppgick till -15 mkr (-3) för perioden. Av periodens kostnader är -2 mkr hänförliga till det pågående arbetet med att etablera Sveafastigheterkoncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 475	2	18 478
Fordringar hos koncernföretag	7 413	10	6 414
Derivat	23	-	20
Uppskjutna skattefordringar	18	-	-
Summa anläggningstillgångar	25 929	13	24 912
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	-	2
Övriga fordringar	72	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	1	3
Likvida medel	29	1	17
Summa omsättningstillgångar	128	8	23
SUMMA TILLGÅNGAR	26 058	20	24 935
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1	0	1
Fritt eget kapital	16 301	0	16 324
Summa eget kapital	16 302	0	16 325
Obeskattade reserver	15	-	15
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 616	-	1 683
Derivat	18	-	20
Skulder till koncernbolag	7970	19	6 752
Uppskjutna skatteskulder	-	-	0
Summa långfristiga skulder	9 603	19	8 455
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	-	0
Aktuella skatteskulder	9	-	9
Derivat	71	-	-
Övriga skulder	1	0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	1	128
Summa kortfristiga skulder	138	1	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 058	20	24 935



Övrig information

ALLMÄN INFORMATION

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sveafastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess kommentarer som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2024 och ska läsas tillsammans med denna.

De finansiella rapporterna för perioder innan koncernens bildande i juni 2024 utgörs av sammanslagna finansiella rapporter. För perioder därefter är de finansiella rapporterna upprättade på konsoliderad basis enligt IFRS 10 Koncernredovisning.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Sveafastigheters verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till fastigheternas värde, fastighetsutvecklingsprojekt, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Sveafastigheters risker och hanteringen av dessa finns i årsredovisningen för 2024.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med SBB fram till utgången av 2026 som omfattar 3 950 lägenheter och har ett årsarvode om 52,5 mkr (2025 års nivå). Under perioden har avtalet genererat 13 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Sveafastigheter hyr lokaler och parkeringsplatser för förvaltningskontor från SBB. Kostnaderna för dessa uppgår för perioden till 0,3 mkr.

Transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.



Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 13 maj 2025

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
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 verkligt värde för förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

BRUTTOAVKASTNING, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

BRUTTOAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Bedömt hyresvärde i relation till bedömd 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.

GENOMSnittlig ANTAL AKTIER, ST

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

HYRESINTÄKTER, KR

Periodens debiterade hyror.

HYRESVÄRDE, KR

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

KAPITALBINDNING, ÅR

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter.

LOKALER, KVM

Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång.



Definitioner

NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter där bostadsupplåtelseformen inte är hyresrätt.

RESULTAT PER AKTIE, KR

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KR

Skulder till kreditinstitut efter återläggning av uppläggningsavgifter, 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 uthyrd eller tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD, %

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

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.

ÖVERSKOTTSGRAD INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, %

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



Härledning av nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Nettoskuld	11 957	12 448	11 838
Förvaltningsfastigheter	28 223	24 427	28 140
Belåningsgrad, %	42	51	42

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	376	312	1 361
Fastighetskostnader	-158	-147	-501
Driftnetto	217	166	860

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	217	166	860
Fastighetsadministration	-26	-24	-102
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	192	142	758

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	0	-656	-1 019
Värdeförändring finansiella instrument	-14	12	40
Värdeförändringar och skatt joint venture	-	62	-49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72	579	1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-2	0	0
Förvaltningsresultat	56	-3	160

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital	14 884	12 709	14 844
Återläggning av derivat	47	-2	-7
Återläggning av uppskjuten skatt	1 023	1 087	1 062
Långsiktigt substansvärde, mkr	15 954	13 795	15 899
Antal stamaktier	200 000 000	25 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	79,77	n/a	79,49

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 143	12 775	12 146
Likvida medel	186	327	308
Nettoskuld	11 957	12 448	11 838

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat, mkr	39	-714	-1 125
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	25 000	138 054 795
Resultat per aktie, kr	0,19	n/a	-8,15
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	25 000	138 054 795
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,19	n/a	-8,15

RÄNTEBÄRANDE SKULD

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 515	8 386	10 421
Obligationslån	1 616	-	1 683
Skulder till ägare	-	4 389	-
Återläggning av uppläggningsavgifter	12	0	42
Räntebärande skuld	12 143	12 775	12 146



RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84	-119	-491
Räntenetto	-83	-117	-484

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsresultat	219	-	160
Återläggning av poster av engångskaraktär	72	-	61
Återläggning av räntenetto	450	-	483
Summa	741	-	704
Räntenetto	-450	-	-483
Ränta på efterställda lån till ägare	103	-	166
Leasingkostnader	6	-	4
Summa	-342	-	-314
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	n/a	2,2

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 143	-	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	624	-	602
Skuldkvot, ggr	19	n/a	20

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 143	-	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	841	-	869
Skuldkvot, ggr	14	n/a	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital	14 884	12 709	14 844
Balansomslutning	29 113	31 393	29 082
Soliditet, %	51	40	51

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Hyresvärde	1 606	1 310	1 594
Kontrakterade årshyror	1 524	1 235	1 508
Uthyrningsgrad, %	94,9	94,3	94,6

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	217	166	860
Hysesintäkter	376	312	1 361
Överskottsgrad, %	58	53	63

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	192	142	758
Hysesintäkter	376	312	1 361
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	51	45	56



Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma	2025-05-20
Delårsrapport Q2 2025	2025-08-20
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-07

KONTAKTUPPGIFTER

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 maj 2025 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar bokslutskommunikén i en webbsändning/telefonkonferens den 13 maj 2025 kl. 09.00 lokal tid Stockholm.

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

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

Telefonkonferens: <https://conference.inderes.com/teleconference/?id=5006144>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q1-report-2025/register>

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



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se