



Ersättningsrapport 2025

Introduktion

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Sveafastigheter AB (publ), antagna av årsstämman 2025, tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören samt en sammanfattning av bolagets utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadens Självregleringskommittés *Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram*.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 (Anställda och personalkostnader) på sidorna 48-50 i årsredovisningen för 2025. Information om styrelsens arbete i ersättningsfrågor under 2025 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-33 i årsredovisningen för 2025.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 8 på sidan 50 i årsredovisningen för 2025.

Eftersom detta är bolagets första ersättningsrapport har ingen tidigare rapport om ersättningar behandlats av bolagsstämman, varför några synpunkter i detta avseende inte har kunnat beaktas.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidan 6 i årsredovisningen för 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontanterättningen ska vara kopplad till finansiella eller icke-finansiella kriterier. De kan utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterättning ska kunna mätas under en period om ett år och får uppgå till högst 100 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning

kan utgå vid extraordinära insatser, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och individ.

Riktlinjerna finns tillgängliga på

<https://corporate.sveafastigheter.se/sv/bolagsstyrning/remuneration/>. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgängligt på <https://corporate.sveafastigheter.se/sv/bolagsstyrning/remuneration/>. Ingen ersättning har krävts tillbaka. Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolagets årsstämma 2025 beslutat att införa ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram.

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets strategi och för att uppmuntra agerande som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar för år 2025 beaktats. De icke-finansiella prestationskriterierna bidrar vidare till anpassning till hållbarhet samt bolagets värderingar.

Styrelsen har funnit att den verkställande direktören uppnått en uppfyllelse om 100 procent av prestationskriterierna för rörlig ersättning och beslutat att den verkställande direktören ska erhålla 1 300 000 kronor i rörlig kontantersättning hänförlig till 2025.

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören under 2025

	Belopp avseende 2025 i mkr
Fast grundlön inkl. semesterersättning	3,9
Rörlig ersättning ettårig ¹	0,84
Övriga förmåner ²	0,1
Extraordinära ersättningar	0
Pensionskostnad inkl. särskild löneskatt	1,6
Sociala avgifter	1,5
Total ersättning	7,64
Andel fast/rörlig ersättning (%)	78/22

¹ Hänförs sig till 2024 men betalades ut under 2025.

² Avser bilförmån.

Tabell 2 – Jämförande information³

	2025	2024
Total ersättning VD (mkr)	7,64	7,3
<i>Årlig förändring</i>	5%	-
Förvaltningsresultat (mkr)	376	160
<i>Årlig förändring</i>	135%	-
Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda (tkr) (exkl. medlemmar i ledningsgruppen)	634 ⁴	545
<i>Årlig förändring</i>	16%	-

Aktiebaserad ersättning

Utestående aktierelaterade och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

Bolaget har infört ett långsiktigt incitamentsprogram på årsstämman 2025 i form av prestationsbaserade aktierätter för vissa anställda inom Sveafastigheter-koncernen. Programmet skapades för att ge deltagarna möjlighet att vederlagsfritt erhålla aktier inom ramen för aktierättsprogrammet, så kallade ”prestationsaktier”. Inom ramen för programmet kan bolaget tilldela deltagare rättigheter till prestationsaktier, innebärande rätten att, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda, vederlagsfritt erhålla en (1) prestationsaktie. En aktierätt kan utnyttjas förutsatt att deltagaren, med vissa undantag, från starten av aktierättsprogrammet 2025 för respektive deltagare till och med den dag som infaller tre (3) år därefter fortfarande är anställd inom Sveafastigheter-koncernen.

Det slutliga antalet prestationsaktier som varje deltagare är berättigad att erhålla är villkorat av att två olika prestationsvillkor uppfylls under mätperioden 1 januari 2025 – 31 december 2027. Prestationsvillkor 1 (motsvarande femtio (50) procent av prestationsaktierna) intjänas baserat på ett prestationsmått som mäter relativ tillväxt av aktieägarnas totalavkastning på skalan median till övre kvartil, varigenom bolagets totalavkastning jämförs med motsvarande totalavkastning för en grupp referensbolag. Totalavkastningen mäts som aktiekursens tillväxt plus återinvesterad utdelning. Mätningen baseras på ett genomsnitt av aktiekursen under tre månader före den första

³ Bolaget bildades i dess nuvarande form i juni 2024 genom en avknoppning från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), vilket medför att jämförelseinformation för de senaste fem åren inte finns tillgängligt vid upprättandet av denna rapport. Bolagets verkställande direktör Erik Hävermark anställdes i bolaget den 8 mars 2024 och var dessförinnan tillförordnad verkställande direktör i bolaget inför ägarspridningen.

⁴ Hänförs sig till 2024 men betalades ut under 2025.

dagen i mätperioden och jämförs med ett genomsnitt av aktiekursen under tre månader före den sista dagen i mätperioden.

Prestationsvillkor 2 (motsvarande femtio (50) procent av prestationsaktierna) intjänas baserat på driftnettoutveckling i förhållande till jämförbart bestånd som ställs i relation till genomsnittligt konsumentprisindex under mätperioden. Deltagarna erhåller tilldelning efter intjänandeperiodens slut. Beroende på hur bolagets driftnettoutveckling förhåller sig till konsumentprisindex under mätperioden kan deltagaren erhålla full tilldelning, ingen tilldelning eller pro-rata tilldelning av den hälft prestationsaktier som tilldelats för prestationsvillkor 2.

Vid maximal tilldelning av prestationsaktier beräknas det att högst 165 000 aktier kommer att tilldelas deltagare enligt aktierätsprogrammet 2025 samt att cirka 50 000 aktier kommer att användas för att täcka eventuella sociala avgifter till följd av aktierätsprogrammet 2025. Vid maximal tilldelning skulle den tillkommande utspädningseffekten, inklusive aktier för sociala avgifter, uppgå till cirka 0,11 procent vid full utspädning och baserat på antalet utestående aktier.

Tabell 3 – Aktierätsprogram (verkställande direktören)

	Programmets namn	Mätperiod	Värde av aktierätter
VD	Aktierätsprogram 2025	1 januari 2025 – 31 december 2027	975 000 kronor (motsvarande 3 månadslöner)