



Sveafastigheter

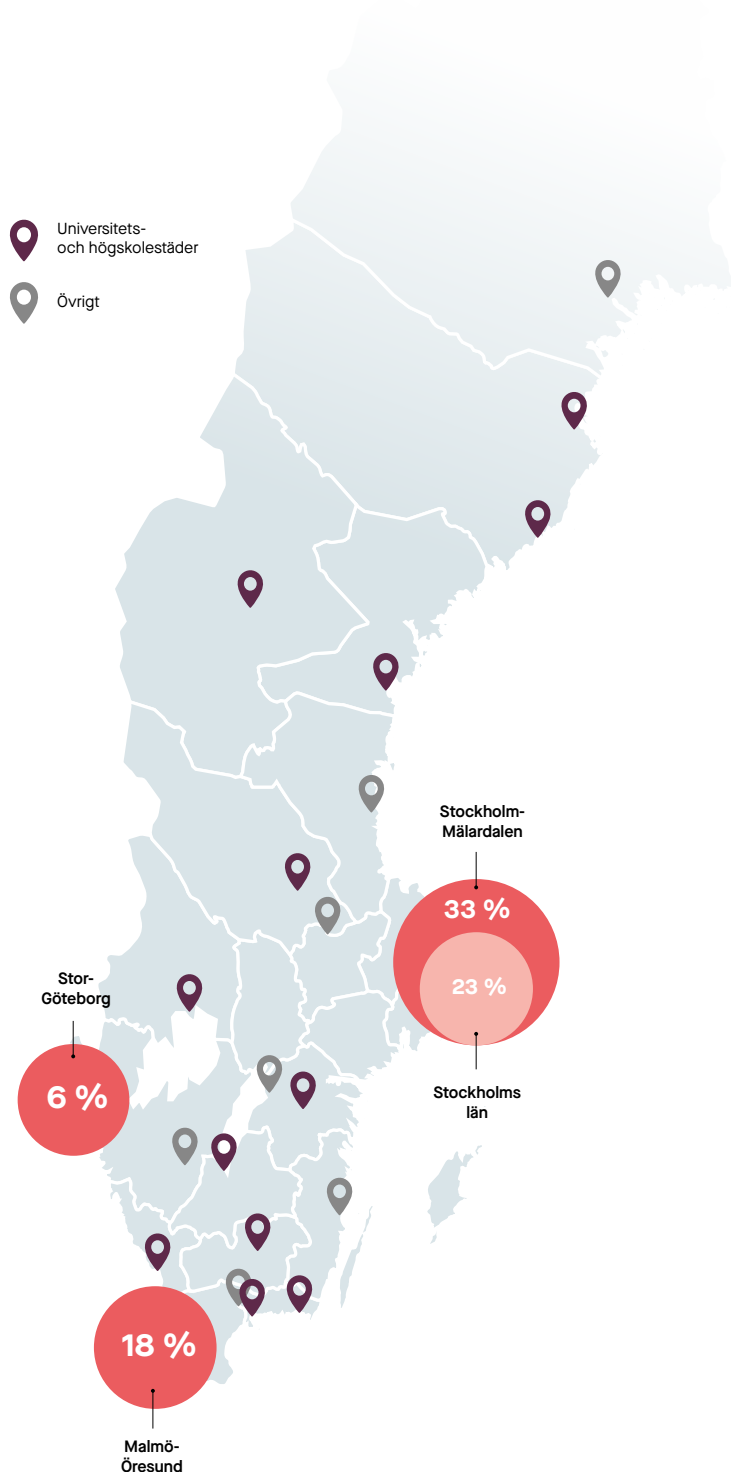
Årsredovisning 2025

INNEHÅLL

Sveafastigheter i korthet	3	Årsredovisning	23	Övrigt	
Året i korthet	4	Förvaltningsberättelse	24	Definitioner	112
Vd har ordet	6	Risker och riskhantering	29	Härledning av nyckeltal	113
Verksamheten	8	Bolagstyrningsrapport	31	Intjäningsförmåga	116
Affärsmodell	9	Styrelsen	34		
Mål	10	Ledningsgruppen	36		
Affärsdrivande hållbarhetsarbete	11	Koncernens finansiella rapporter	38		
Svenska bostadsmarknaden	14	Koncernens noter	43		
Fastighetsbestånd	16	Moderbolagets finansiella rapporter och noter	66		
– Förvaltning	16	Styrelsens undertecknande	81		
– Nyproduktion	19	Revisionsberättelse	82		
		Hållbarhetsredovisning	87		
		Miljö (E)	91		
		Socialt (S)	99		
		Styrning (G)	104		
		Fördjupad information	107		
		Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	110		

Sveafastigheter i korthet

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar en bredd av attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Förvaltning präglas av operationell effektivitet och lokal närvaro med fokus på hyresgästers trivsel, ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. En omfattande Stockholmsbaserad utvecklingsportfölj möjliggör nyproduktion i lägen där efterfrågan på bostäder är stor och skapar en lönsam organisk tillväxt av förvaltningsportföljen.



14 929

lägenheter i
förvaltning

95%

av förvaltningsportföljen
i storstadsregioner och
universitets- och
högskolestäder

787

lägenheter i
pågående byggnation

93%

av utvecklingsportföljen
i Stockholm-Mälardalen

6 425

lägenheter i projektutveckling

Året i korthet

Q1

- Sveafastigheter vinner Kundkristallen för högsta lyft i kategorin service. Ett kvitto på bolagets arbete för att skapa trygga bostadsområden där hyresgäster trivs.

Q2

- Kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings erhålls, vilket bekräftar bolagets finansiella stabilitet.
- MTN-program och grönt ramverk för obligationer etableras och seniora, icke-säkerställda obligationer om totalt 1 200 mkr emitterades under programmet.
- Efter listbytet från Nasdaq First North Premier Growth Market inleddes handeln med Sveafastigheters aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista den 18 juni.
- Två fastigheter i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 230 mkr förvärvades. Fastigheterna omfattar 137 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 16,2 mkr.
- I Nacka byggstartades projekt om 87 lägenheter och beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 14,4 mkr. Inflyttning är planerad till mitten av 2027.

Q3

- Optionen att inte fullfölja nyproduktionsprojektet Krongatan i Skellefteå om 178 lägenheter nyttjades.
- Gröna, seniora, icke-säkerställda obligationer emitterades under MTN-programmet motsvarande totalt 1 300 mkr genom två emissioner.
- Bolaget förtidsinlöste utestående SEK-obligation om 412,5 mkr.
- Sveafastigheter inkluderades i EPRA-index från och med den 22 september, vilket ökar bolagets exponering mot internationella investerare.

Q4

- En befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr och ett säkerställt lån om 481,5 mkr med förfall under 2026 förlängdes till 2028.
- I Västerås byggstartades 131 lägenheter med ett beräknat årligt driftnetto om 18 mkr vid färdigställande. Första inflytt förväntas ske 2027.
- En markanvisning om 120 hyresrätter i centrala Tullinge erhöles.
- Avtal tecknades med KlaraBo om bytesaffär till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,1 mdkr, omfattande 1 231 lägenheter. Genom affären utökar Sveafastigheter sin närvaro i sex kommuner och lämnar fem kommuner.



NYCKELTAL

	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	1 536	1 361
Driftnetto, mkr	1 010	860
Förvaltningsresultat, mkr	376	160
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,88	1,16
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-243	-1 188
Årets resultat, mkr	84	-1 125
Resultat per aktie, kr	0,42	-8,15
Överskottsgrad, %	65,7	63,2
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	60,3	55,7
Uthyrningsgrad, %	95,3	94,6
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 007	28 140
Antal lägenheter i förvaltning, st	14 929	14 669
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	787	1 030
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 425	6 844
Belåningsgrad, %	42	42
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr	2,0	2,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 082	15 898
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	80,41	79,49

Se definitioner och härledning av nyckeltal på sid 112-115.

29,0

Fastighetsvärde,mdkr

1 010

Driftnetto, mkr

1,88

Förvaltningsresultat,
per aktie, kr

2,0

Räntetäckningsgrad, ggr

80,41

Långsiktigt substansvärde
per aktie, kr

42

Belåningsgrad, %

Vd har ordet

Ett år med stora framsteg

2025 visade tydligt att Sveafastigheters strategi fungerar. Det var vårt första hela verksamhetsår, och ett år då vi tog flera viktiga steg i bolagets utveckling. Samtidigt ökade vi den operationella effektiviteten, förbättrade lönsamheten och stärkte vår finansiella position.

Vår strategi ligger fast. Genom ett tydligt operationellt fokus, disciplin i kapitalallokeringen och en solid finansiell ställning skapar vi långsiktigt aktieägarvärde - alltid med våra hyresgästers trivsel i centrum.

Under året tog vi över förvaltningen av hela beståndet, bytte handelsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista, erhöll en investment grade-rating och etablerade oss framgångsrikt på obligationsmarknaden. Tillsammans med den operationella utvecklingen speglar dessa milstolpar en stark genomförandekraft i hela organisationen. Samtidigt fortsatte nöjdheten bland våra hyresgäster att öka, vilket bekräftades av att Sveafastigheter efter årsskiftet för andra året i rad vann Kundkristallen för högsta lyft i kategorin service till hyresgäster.

ETT OPERATIONELLT STARKT ÅR

Sveafastigheter har ett tydligt operationellt fokus där kärnan är en centralt styrd och lokalt närvarande förvaltningsorganisation. Att hela beståndet förvaltas av vår egna organisation är en viktig förutsättning för att fullt ut kunna realisera potentialen i fastighetsportföljen. När vi i januari tog över förvaltningen av de sista 5 200 lägenheterna skapade vi den plattform som krävs för en mer enhetlig och effektiv förvaltning av hela beståndet.

Under året såg vi tydliga resultat av det arbetet. Uthyrningsgraden ökade med 0,7 procentenheter och över-skottsgraden, inklusive fastighetsadministration, förbättrades med 4,6 procentenheter. Samtidigt fortsatte våra hyresgästers trivsel att öka.

Efter en intensiv uppbyggnadsfas, med ej återkommande administrativa kostnader om 28 mkr under året, har vi nu övergått i en optimeringsfas. De administrativa kostnaderna minskade väsentligt under det tredje kvartalet och stabiliserades under det fjärde kvartalet på en normaliserad nivå som är avsevärt lägre än under Sveafastigheters uppbyggnadsfas.

LÖNSAMMA INVESTERINGAR OCH AKTIV KAPITALALLOKERING

Värdeskapande investeringar är en central del av Sveafastigheters strategi. Investeringarna genererar en god avkastning, starkt intjäning, högre kvalitet på fastighetsportföljen och mer attraktiva bostäder – och på så sätt långsiktigt aktieägarvärde.

Under året uppgraderade vi 254 lägenheter med en initial direktavkastning på investering över sex procent. Vi genomförde också energiinvesteringar om 71 mkr med en avkastning över tio procent. Våra byggstarter kommer från utvecklingsportföljen, där den genomsnittliga initiala direktavkastningen på investering uppgår till 5,3 procent och projektmarginalen till omkring 20 procent.

För att stärka portföljens totalavkastning och öka den operationella effektiviteten utvärderar vi löpande möjligheter till portföljoptimering genom förvärv och avyttringar. Under året förvärvade vi förvaltningsfastigheter i Stockholm och avyttrade fastigheter i Avesta. I slutet av året tecknades även en större bytesaffär med KlaraBo, där Sveafastigheter lämnade fem kommuner och samtidigt ökade beståndet i sex andra kommuner. Affären tillträdde i februari 2026.

Under året har noterade bostadsbolag fortsatt handlas med betydande substansrabatter, vilket även gällt för Sveafastigheter. I ett sådant marknadsläge är återköp av egna aktier ett attraktivt kapitalallokeringsalternativ. Under mars 2026 påbörjade därför Sveafastigheter återköp av egna aktier, som komplement till investeringar i den befintliga fastighetsportföljen och nyproduktion.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Sveafastigheters starka finansiella ställning bekräftades under det andra kvartalet när Fitch Ratings tilldelade bolaget kreditbetyget BBB- med Positive Outlook. Under året emitterade Sveafastigheter därefter SEK-obligationer om totalt 2,5 mdkr och förtidsinlöste utestående SEK-obligationer om 412,5 mkr.

I januari 2026 etablerades ett EMTN-program, och inom ramen för detta emitterades icke säkerställda obligationer om 300 mEUR. Därefter förtidsinlöstes utestående EUR-obligationer om 111 mEUR.

Med goda relationer till de nordiska bankerna och möjlighet att emittera obligationer på både SEK- och EUR-marknaden har Sveafastigheter, genom diversifierade finansieringskällor och en bredare investerarbas, skapat förutsättningar för en än mer attraktiv finansiering.

FORTSATT FOKUS PÅ LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

Vår vision är att vara Sveriges bästa bostadsbolag. Efter ett år där vi passerat flera viktiga milstolpar och samtidigt stärkt både lönsamheten och den finansiella flexibiliteten står vi starkare än någonsin.

Med en stark fastighetsportfölj, en solid finansiell ställning och ett kompetent och engagerat team fortsätter vi att utveckla Sveafastigheter i linje med vår strategi – med målet att skapa långsiktigt värde för både aktieägare och hyresgäster.

Erik Hävermark,
vd, Sveafastigheter



Verksamheten

Vision

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

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

Mission

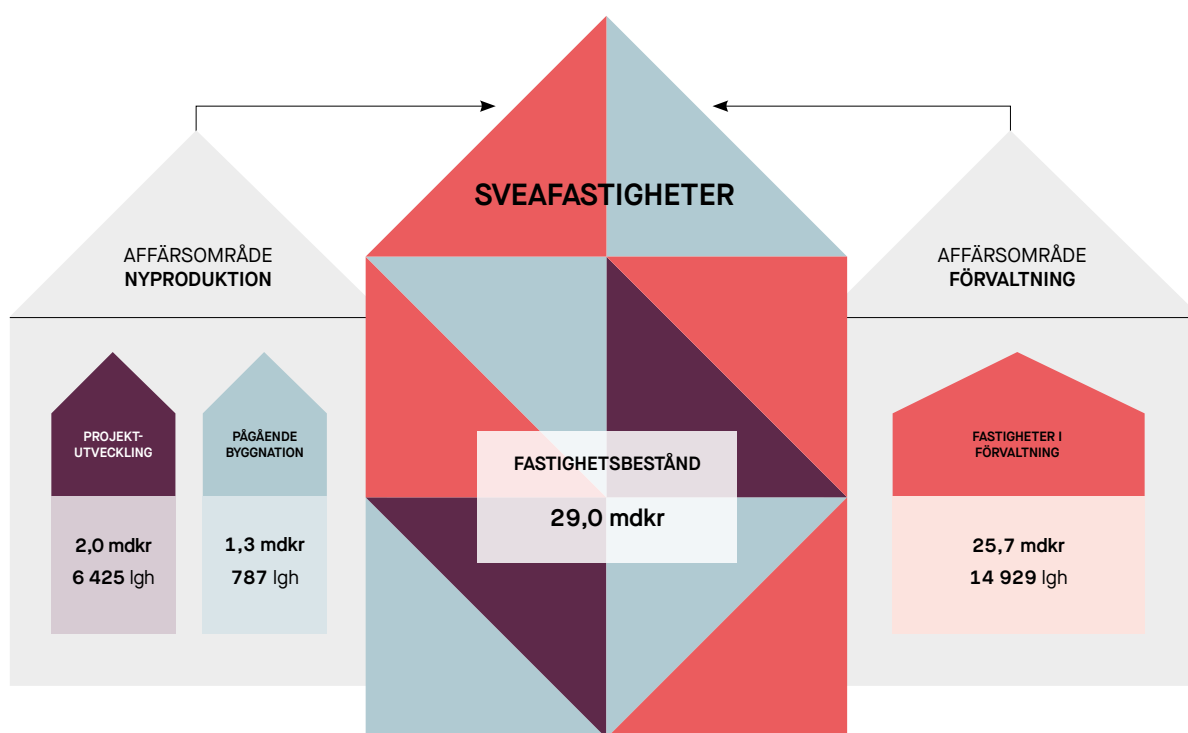
Sveafastigheters mission är att förvalta och utveckla hem för fler där nuvarande och kommande generationer trivs och känner sig trygga.

Affärsidé

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



Affärsmodell



Strategi

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

- Genom en intern fastighetsförvaltning med lokal förankring och nära kunddialog säkerställs hög servicegrad och effektivitet genom skalfördelar.
- Genom aktiv förvaltning identifiera intäktsökande och kostnadssänkande åtgärder.
- Generera lönsam tillväxt av förvaltningsbeståndet genom nyproduktionsprojekt i attraktiva lägen med stark underliggande efterfrågan.
- Identifiera, anskaffa och förädla mark med utvecklingspotential och därmed skapa förutsättningar för framtid bostadsproduktion och långsiktiga kassaflöden.
- Aktivt arbeta med hållbarhet inom alla aspekter av verksamheten.
- Optimera portföljen för att skapa lönsamhet genom förvärv respektive försäljning av enskilda fastigheter samt fastighetsportföljer.
- Genom balanserad kapitalstruktur, god likviditet och långsiktiga finansieringslösningar skapa handlingsutrymme även i föränderliga marknadsförhållanden.
- Kombinera stabil avkastning med kontrollerad risk.

Mål

Sveafastigheters mål konkretiserar bolagets strategiska inriktning för perioden 1 juli 2024 och fem år framåt. Målen ger en tydlig riktning vad bolaget ska uppnå för att skapa långsiktigt värde för både aktieägare och hyresgäster och för att nå bolagets vision.

OPERATIVA MÅL*

Uppgradera minst
2 000 lägenheter

296

lägenheter

Byggstarta 600-800
lägenheter per år

759

lägenheter

Erhålla/förvärva markanvisningar och byggrätter för
800 lägenheter per år

330

lägenheter

Överskottsgrad inkl fastighetsadministration ska överstiga
70 procent inom fem år

60,3

%

FINANSIELLA MÅL*

Belåningsgrad ska understiga
50 procent över tid

42

%

Skuldkvot ska inte
överstiga 15 ggr

16

ggr

Räntetäckningsgrad ska
överstiga 1,5 ggr

2,0

ggr

* Målfuppföljning ackumulerat per 31 december 2025.

Affärsdrivande hållbarhetsarbete

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är integrerat i affären och bidrar till bolagets långsiktiga värdeskapande och konkurrenskraft. Genom att arbeta hållbart i både nyproduktion och befintligt bestånd skapar vi kostnadseffektiva lösningar och stärker vår attraktivitet som samarbetspartner och hyresvärd.

MILJÖ – MINSKA PÅVERKAN, ÖKA LIVSLÅNGDEN

Sveafastigheter fokuserar på att:

- Minska energianvändning och klimatpåverkan i befintligt bestånd
- Arbeta med energieffektivisering, smart drift och uppföljning
- Minska växthusgasutsläpp genom att prioritera hållbara material och lösningar i både nyproduktion och renovering
- Förvalta och utveckla befintliga fastigheter med lång livslängd

STYRNING – LÅNGSIKTIGHET, TRANSPARENS OCH KONTROLL

Sveafastigheter arbetar med:

- Säkerställande av etiskt agerande genom att tillämpa uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer
- Motverkande av korruption och mutor genom tydliga riktlinjer och visselblåsarfunktion
- Hållbarhetsarbete integrerat i beslutsfattande och uppföljning
- Riskkontroll och långsiktighet i finansiering och investeringar
- Transparens gentemot hyresgäster, investerare och kommuner

SOCIAL HÅLLBARHET – TRYGGA HEM OCH GRANSKAP

Social hållbarhet är en kärnfråga för Sveafastigheter. Det innebär fokus på:

- Trygga bostäder och trygga bostadsområden
- Närvarande och tillgänglig förvaltning
- Dialog med hyresgäster och samverkan med lokalsamhälle
- Åtgärder som stärker trivsel och trygghet

Tillgång till en bostad är en grundförutsättning för:

- Arbete och studier
- Hälsa och trygghet
- Social stabilitet
- Jämlikhet och jämställdhet

Hållbarhetshändelser under året

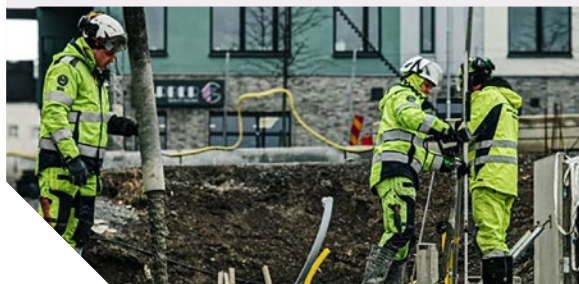


TRÄ VS BETONG

Sveafastigheter har initierat en studie där trä- och betongstommar jämförs i två likvärdiga bostadshus som ska utvecklas. Syftet är att öka kunskapen i branschen om materialens faktiska hållbarhet och inspirera till ytterligare studier. Studien visar att valet av stommaterial är komplext och påverkas av fler faktorer än klimatutsläpp, såsom biologisk mångfald, resursanvändning och livscykelperspektiv. Initiativet ses som ett bidrag till fortsatt lärande om materialval i bostadsutveckling.

ARBETE FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Sveafastigheter har inlett ett samarbete med en entreprenör och en betongleverantör för att minimera betongspill på byggarbetsplatser i syfte att minska klimatpåverkan, ytterligare bidra till cirkulär ekonomi samt sänka byggkostnaderna. Genom noggrann planering, tydliga rutiner och ökad digitalisering kan överbliven betong återbrukas på plats eller återföras till betongfabrik. Arbetssättet har redan halverat spillet jämfört med branschsnittet och målet är att nå noll betongspill. Sveafastigheter kommer framöver att ställa krav på detta arbetssätt i alla byggprojekt.



TRYGGA BOSTÄDER FÖR UTSATTA GRUPPER

Sveafastigheter har anslutit sig till Unizons boendebank för att underlätta tillgången till trygga bostäder för våldsutsatta kvinnor och barn. Genom samarbetet ges denna särskilt utsatta grupp förtur till Sveafastigheters lägenheter, vilket bidrar till en säker övergång från skyddat boende till ett permanent hem. Samarbetet är en del av Sveafastigheters arbete för att bidra till ett tryggare och mer jämställt samhälle.

PILOTPROGRAM FÖR ÖKAD TILLGÅNG TILL BOSTÄDER

Sveafastigheter har initierat ett pilotprogram där dokumenterad hyresbetalningshistorik ges större betydelse än inkomst i riskbedömningen vid uthyrning. Pilotprojektet avser cirka 40 procent av beståndet, motsvarande omkring 6 000 lägenheter i sju kommuner. Syftet är att bredda tillgången till trygga, långsiktiga boenden och samtidigt utvärdera nya uthyrningsmodeller. Initiativet syftar till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och bidra till social hållbarhet samt få en mer effektiv uthyrningsprocess och ökad uthyrningsgrad i beståndet.



NYA KLIMATMÅL ENLIGT SBTI

Under 2025 har Sveafastigheter antagit utsläppsmål baserat på SBTIs (Science Based Target Initiative for Buildings) kriterier för fastighetssektorn. Målen, som omfattar delar av scope 1, 2 och 3*, förväntas valideras av SBTi under 2026. Ramverket är särskilt relevant för fastighetsbranschen och bidrar till en vetenskapligt förankrad omställning med höga klimatambitioner.

* Scope 1 avser de egna direkta utsläppen, scope 2 utsläpp från inköpt energi som el och värme, och scope 3 alla andra indirekta utsläpp i värdekedjan, till exempel från material, transporter och användning av produkter.



INSATSER FÖR ÖKAD TRYGGHET FÖR HYRESGÄSTERNA

Under 2024 identifierade Sveafastigheter en ökad upplevd otrygghet bland hyresgäster i Rimbo genom den årliga trygghetsundersökningen. Tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen genomfördes riktade trygghetsåtgärder och upprustning. Insatserna har gett tydliga förbättringar i trygghetsundersökningen 2025,

med ökad upplevd trygghet och förbättrat serviceindex. Arbetet kommer att utvärderas med stöd av Brottsförebyggande rådet (Brå). De lärdomar och den kunskap som framkommer kommer att integreras i förvaltningsorganisationens arbetssätt.



För vidare information, se Hållbarhetsredovisning på sidan 87.

Svenska bostadsmarknaden

Den svenska hyresmarknaden präglas fortsatt av ett betydande bostadsunderskott och ett historiskt lågt bostadsbyggande. Samtidigt har en dämpad befolkningstillväxt, fortsatt urbanisering och hushållens pressade ekonomi förändrat marknadsförutsättningarna. Trots detta kvarstår en stark efterfrågan på hyresbostäder, särskilt i storstadsregionerna och deras pendlingskommuner.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Befolkningen i Sverige har ökat tydligt under de senaste tio åren, från 9,8 miljoner invånare 2015 till 10,6 miljoner invånare 2024, vilket motsvarar en årlig tillväxt om 0,8 procent. Cirka 88 procent av befolkningen bor i tätorter och i anslutning till större arbetsmarknadsregioner, där befolkningstillväxten också varit som starkast.

Sverige förväntas ha en befolkningsökning på omkring 24 procent fram till år 2100, samtidigt som Europas befolkning som helhet bedöms minska^{*}. I kombination med en fortsatt stark urbanisering innebär detta en långsiktigt hög efterfrågan på bostäder inom Sveafastigheters marknader.

INKOMSTER OCH ARBETSMARKNAD

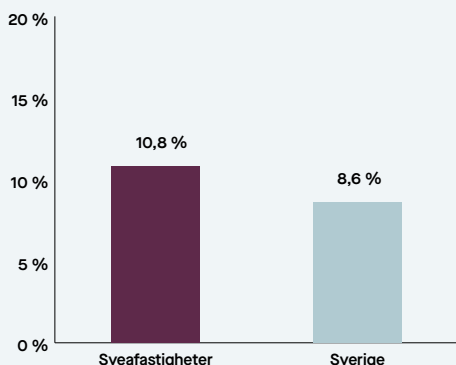
Inkomsterna har utvecklats i linje med befolkningstillväxten, där större tätorter uppvisat en högre genomsnittlig inkomstökning än riket som helhet. Efterfrågan på arbetskraft har över tid koncentrerats till städerna, samtidigt som pendlingen ökat. I dag pendlar omkring var tredje förvärvsarbetare dagligen över kommungränser, delvis till följd av bostadsbristen i större städer. Den ökade pendlingen har gjort att arbetsmarknaderna sträcker sig över kommungränser, vilket särskilt gynnar regioner med närhet till starka arbetsmarknader – och därmed även efterfrågan på Sveafastigheters bostäder.

DEN SVENSKA HYRESREGLERINGEN STÖDjer FÖRUTSÄGBARA KASSAFLÖDEN

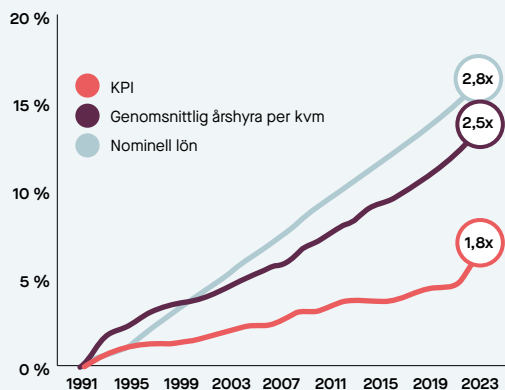
Den svenska hyresrättsmarknaden är reglerad, vilket innebär att hyrorna inte sätts utifrån utbud och efterfrågan i samma utsträckning som på en oreglerad marknad. Hyrorna i både befintliga och nyproducerade bestånd fastställs i huvudsak genom förhandling med Hyresgästföreningen. För att stärka förutsättningarna för nyproduktion infördes för cirka 20 år sedan systemet med presumtionshyror, som under en begränsad period möjliggör hyressättning baserad på produktionskostnader och därmed kompletterar det traditionella bruksvärdessystemet. Trots denna reform har det reglerade systemet historiskt begränsat antalet byggstartar, då nyproduktionskalkyler ofta varit svåra att realisera när hyror inte kunnat sättas på nivåer som motsvarar marknadens efterfrågan.

I kombination med långvarig urbanisering och strukturell bostadsbrist har reallöne- och kostnadsutvecklingen, bland annat inom energi, bidragit till att hyresutvecklingen över tid överstigit inflationen. Hyrorna har dessutom aldrig sänkts under ett enskilt år sedan det reglerade hyressystemet infördes för över 50 år sedan.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT 2014–2024*



INDEXERAT TILL 100 PER ÅR 1991**



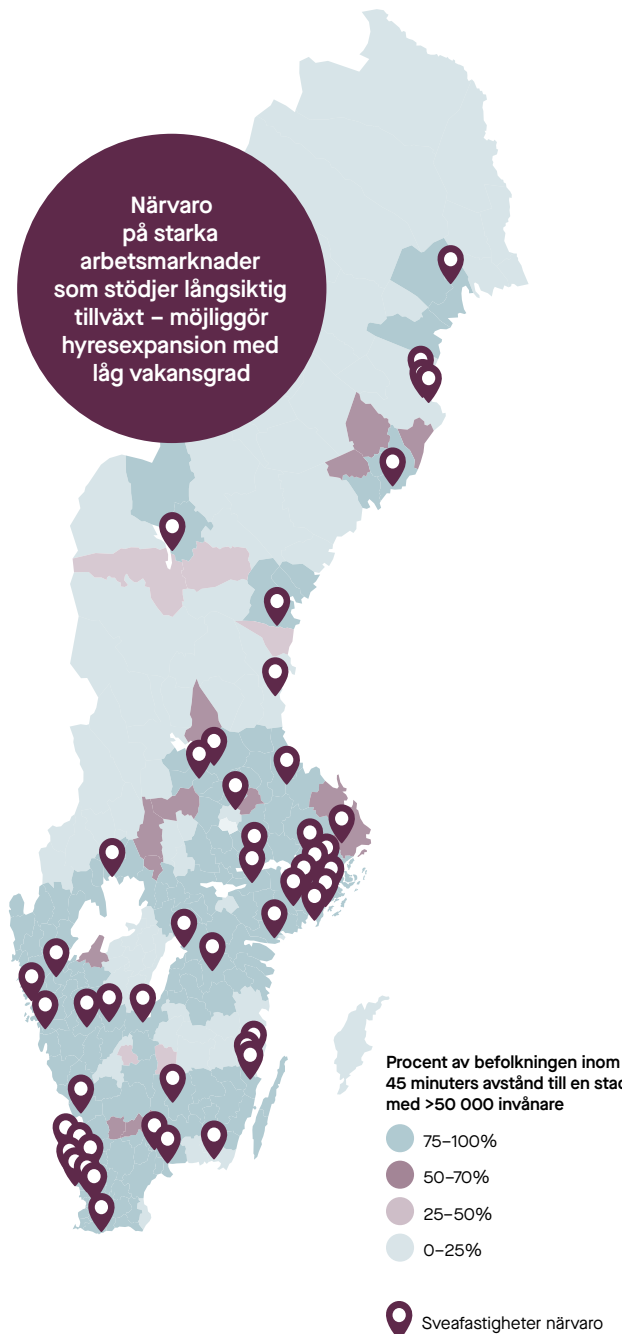
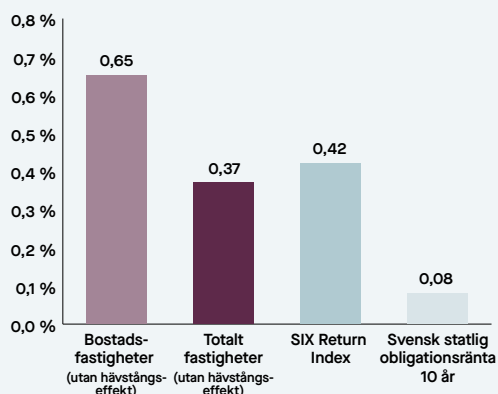
* Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga befolkningstillväxten för de regioner Sveafastigheter är verksam i har beräknats genom att vikta befolkningstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters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

** Källa: Statistiska Centralbyrån

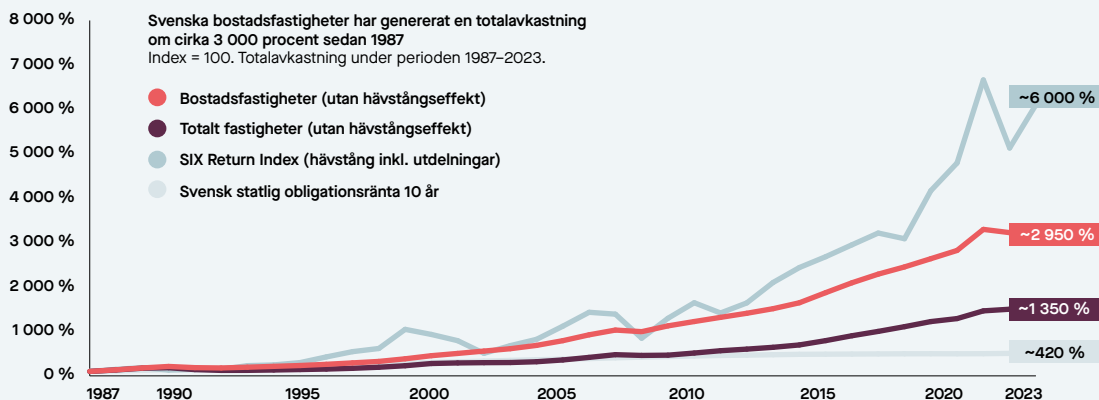
TOTALAVKASTNING FÖR SVENSKA BOSTADSFÄSTIGHETER SEDAN 1987

Från 1987 till 2023 har svenska bostadsfastigheter genererat en totalavkastning om cirka 2 950 procent, exklusive belåning. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig avkastning om omkring 10 procent. Under samma period har Stockholmsbörsen, mätt som SIX Return Index inklusive utdelningar, avkastat cirka 6 000 procent, motsvarande en årlig avkastning om cirka 12 procent. Justerat för risk har svenska bostadsfastigheter över tid haft en högre avkastning än både aktiemarknaden och det breda fastighetsindexet, vilket understryker tillgångsslagets attraktiva risk-avkastningsprofil.

SHARPEKVOT 1987–2023



TOTALAVKASTNING SEDAN 1987*



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

Fastighetsbestånd

Sveafastigheters bestånd finns i tillväxtregioner i Sverige med fokus på Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och universitets- och högskolestäder. Dessa marknader har generellt sett goda tillväxtmöjligheter och ett strukturellt bostadsunderskott till följd av befolkningstillväxt, urbanisering och välfungerande arbetsmarknader. Fastighetsbeståndet är fördelat i två affärsområden: Förvaltning och Nyproduktion.

Förvaltning

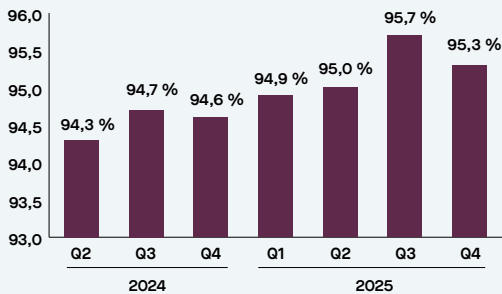
Sveafastigheter äger, förvaltar långsiktigt hyresrätter till ett värde om 25,7 mdkr. Förvaltningen bygger på ett närvarande och lokalt engagemang.

Sveafastigheter har en intern förvaltningsorganisation som bygger på lokal närvaro, där hyresgästnära relationer är en viktig del i förvaltningsstrategin. Fastigheter i förvaltning består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader. 95 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder.

Portföljen består av 14 929 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 011 tkvm. Bolaget arbetar aktivt med att stärka uthyrningsgraden som vid årsskiftet uppgick till 95,3 procent.

Genom lägenhetsuppgraderingar skapas kvalitativa och attraktiva boenden med hög lönsamhet under konceptet Hemlyft. Bolaget investerar därutöver kontinuerligt i energibesparingsåtgärder för att minska energianvändningen.

UTHYRNINGSGRAD %



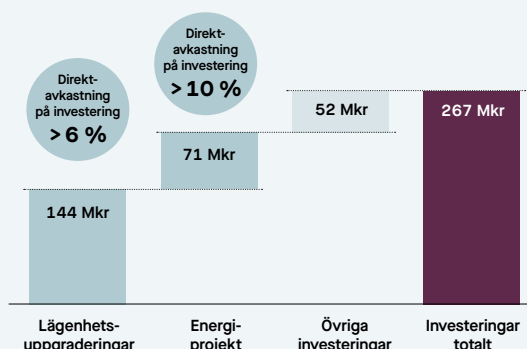
FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	Antal	Verkligt värde		Hyresvärde	
		Lgh	mkr	kr/kvm	mkr
Stockholm-Mälardalen	3 875	8 489	33 197	511	1 999
Universitets- och högskolestäder	6 361	9 788	23 219	654	1 552
Malmö-Öresund	2 680	4 538	23 289	293	1 503
Stor-Göteborg	882	1 491	24 575	94	1 549
Övrigt	1 131	1 395	17 891	119	1 529
Totalt	14 929	25 702	25 427	1 672	1 654

10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Verkligt värde, mkr	Andel av portföljen, %
Stockholms län	5 992	23
Linköping	2 668	10
Skellefteå	2 150	8
Västerås	1 682	7
Helsingborg	1 505	6
Höganäs	1 233	5
Umeå	995	4
Borås	956	4
Falun	847	3
Karlskrona	696	3
Totalt	18 724	73

INVESTERINGAR, MKR



SVEAFASTIGHETER VINNER KUNDKRISTALLEN FÖR ANDRA ÅRET I RAD

Sveafastigheters systematiska förvaltning utifrån fokusområdena helt, rent, snyggt och tryggt ger resultat i form av väl underhållna fastigheter och nöjdare hyresgäster. Arbetet har även uppmärksamats i AktivBos tävling Kundkristallen där Sveafastigheter för andra året i rad fick pris för bästa lyft avseende service.

HEMLYFT – SÅ RENOVERAS LÄGENHETERNA FÖR ATT STÅ SIG ÖVER GENERATIONER

Sveafastigheter genomför lägenhetsuppgraderingar under konceptet Hemlyft. Renoveringarna ger en högre standard och ökar attraktiviteten för hyresgäster, vilket i sin tur leder till högre hyror och driftnetto och därmed högre fastighetsvärde.

Genom en standardiserad renoveringsprocess och samarbeten med lokala entreprenörer säkerställs hög kvalitet, att hyresgästernas behov möts och att avkastningen stärks.

Hyran är förhandlad innan renovering påbörjas. Renoveringsprocessen tar i regel mellan fyra och sex veckor beroende på omfattning. Under denna period redovisas lägenheten som vakant.

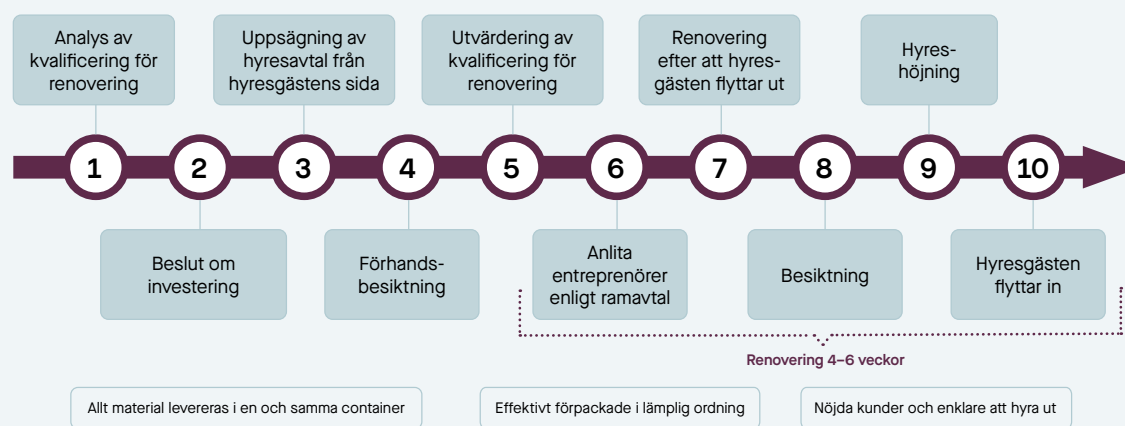
Renoveringsarbetet har ett tydligt hållbarhetsfokus. Material med låg klimatpåverkan prioriteras och avfallet minskas genom att visst byggmaterial återanvänds till nästa renovering. Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 87 - 109.

Sveafastigheter har en målsättning att genomföra minst 2 000 Hemlyft till och med andra kvartalet 2029 mät från 1 juli 2024. Fram till 2025 har 296, varav 254 under 2025, uppgraderingar genomfört med en direktavkastning på investering överstigande sex procent.

>6%

Direktavkastning på investeringar under 2025

RENOVERINGSPROCESSEN – EN ÖVERSIKT



INVESTERINGAR SOM MINSKAR ENERGIFÖRBRUKNINGEN

Sveafastigheter har ett mål om att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med syfte att öka avkastningen och minska bolagets klimatpåverkan.

Under 2025 har 71 miljoner kronor investerats i energibesparande projekt, bland annat installation av solceller och digitalisering av fastigheterna, med en direktavkastning på investering överstigande tio procent.

Artificiell intelligens (AI) har under året installerats i 100 fastigheters undercentraler. AI-styrning medför att jämnare inomhusklimat uppnås samtidigt som den totala energianvändningen minskar och driftkostnaderna sänks.



EXEMPEL PÅ INVESTERINGAR SOM MINSKAR ENERGIFÖRBRUKNINGEN

KVARNHÖJDEN 1, KARLSKRONA

Utbyte av fläktar för energiåtervinning i frånluften, utbyte av styr & reglerutrustning, spillvattenåtervinning

Byggår	1968
Antal lägenheter, st	96
Investering	6,5 mkr
Besparing	0,5 mkr
Direktavkastning, %	8



MÖRRUM 84:2, MÖRRUM

Installation av nya värmecentraler och värmepump, utbyte av styr & reglerutrustning, utbyte av frånluftsfläktar

Byggår	1966
Antal lägenheter, st	127
Investering	4,8 mkr
Besparing	0,5 mkr
Direktavkastning, %	10

100 STYCKEN FASTIGHETER,

AI- styrning av inomhusklimat

Byggår	Blandat
Antal lägenheter, st	ca 11 000
Investering	30,8 mkr
Besparing	3,6 mkr
Direktavkastning, %	12



Nyproduktion

Sveafastigheters nyproduktion omfattar fastigheter under byggnation samt fastigheter under projektutveckling och byggrätter till ett värde om 3,3 mdkr.

Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med fokus på kommuner med befolkningstillväxt och god sysselsättningsgrad. Portföljen som i huvudsak är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen har ett tydligt Stockholmsfokus. Arbetet med nyproduktion kännetecknas av stort fokus på hållbara, kvalitativa och ekonomiska aspekter. Bolaget strävar efter att med god kostnadskontroll leverera byggnader med god arkitektonisk design av hög kvalitet och samtidigt säkerställa att lägenhetstyper motsvarar den lokala marknadens efterfrågan. Vid byggnation används material av hög kvalitet och moderna energilösningar för att möjliggöra en långsiktig hållbar förvaltning.

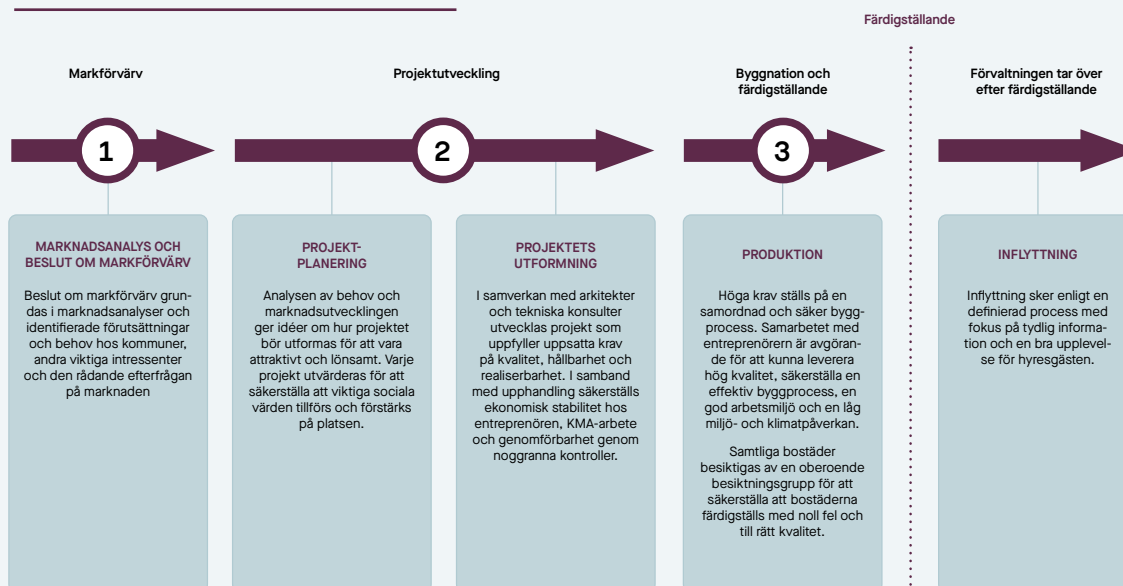
Sveafastigheter har en färdplan för att successivt minska miljöbelastningen från byggnationen, exempelvis genom att projektera optimerade stommar och använda klimattförbättrad betong.

VÄLETABLERAD PLATTFORM FÖR NYPRODUKTION

Nyproduktionsprocessen är standardiserad för att hantera samtliga skeden i projekten på ett effektivt sätt, från detaljplanläggning till färdigställd byggnation, för att på så sätt kvalitetssäkra samt korta ledtiderna och den totala tiden för projektgenomförandet.

Sveafastigheter har en stark plattform för nyproduktion genom en intern projektorganisation som jobbar processstyrt. Byggnader som står sig över generationer säkras genom att nyproduktionsteamet är med från idé till färdigställt hus samt att förvaltningsorganisationen involveras från ett tidigt skede.

PROJEKTPROCESSEN - EN ÖVERSIKT



Fastigheter under byggnation

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

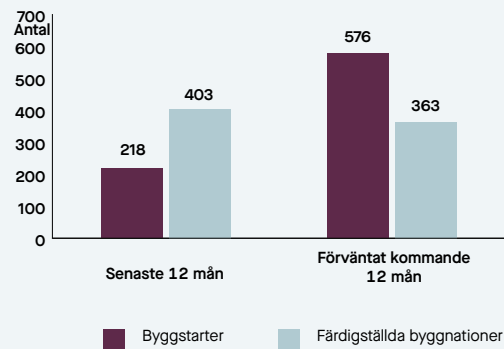
Sveafastigheters fastigheter under byggnation är i sin helhet belägna i Stockholm-Mälardalsregionen, den starkaste tillväxtregionen i Sverige.

Sveafastigheters mål är att byggstarta 600-800 lägenheter per år till andra kvartalet 2029. Under året byggstartades 87 lägenheter i Nacka och 131 lägenheter i Västerås.

Sveafastigheter har, per årsskiftet, fem pågående nyproduktionsprojekt omfattande totalt 787 lägenheter. Under året har projekten Solhusen i Nacka och Enhörningen i Stockholm nått viktiga milstolpar och första etappinflytt skedde under början av 2026. Bolaget har under året nyttjat sin option att inte fullfölja projekt Krongatan i Skellefteå.

Sedan hösten 2024 har Sveafastigheter en pågående tvist med entreprenören i projekt Notarien i Eskilstuna. Avtalet med entreprenören har hävts under året och Sveafastigheter har beslutat att fortsätta byggnationen med en ny entreprenör. Projektets bedömda investering har justerats upp med 177 mkr, främst hänförligt till kostnader för att åtgärda tidigare fel samt tillkommande produktionskostnader.

BYGGSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA BYGGNATIONER, ANTAL LÄGENHETER



PÅGÅENDE BYGGNATION PER MARKNAD

Projekt	Kommun	Antal lgh	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Drift-netto**	Investering, mkr		Verkligt värde	Direktavkastning på investering		Färdigställt
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		Bedömd	Upparbetad		%		
Solhusen	Nacka	147	439	56 127	25	3 226	19	354	267	334	5,4		apr-26
Enhörningen	Stockholm	216	720	61 004	37	3 159	32	642	515	562	4,9		jul-26
Årby Norra I och II (Notarien)	Eskilstuna	206	450	38 794	27	2 324	22	621	413	230	3,6		mar-27
Gamla Landsvägen	Nacka	87	267	61 772	15	3 360	11	222	24	65	5,1		jun-27
Oxbacken	Västerås	131	389	50 224	22	2 780	18	345	67	102	5,3		apr-28
Totalt		787	2 265	52 319	126	2 900	103	2 184	1 285	1 294	4,7		

* Enligt aktuell extern värdering
** Inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld och en antagen vakans om två procent.

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

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

PROJEKTUTVECKLING

Sveafastigheter är aktivt involverade i hela detaljplaneprocessen – från tidiga skeden i detaljplaneprocessen till färdigutvecklade byggrätter. Genom att identifiera, anskaffa och förädla mark med utvecklingspotential skapas förutsättningar för framtida bostadsproduktion och långsiktigt kassaflöde.

Utvecklingsportföljen omfattar totalt 6 425 lägenheter varav 5 147 hyresrätter och 1 278 bostads- och äganderätter. Utvecklingsportföljen utgör en strategisk komponent i bolagets värdeskapande och stärker bolagets avkastning på eget kapital. 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 87 procent i Stockholms län och 47 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojektet bedöms generera en genomsnittlig direktavkastning på investering om 5,3 procent och en projektmarginal om cirka 20 procent. I förvaltningsskedet bedöms fastigheterna leverera en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 85 procent.

Sveafastigheters mål är att erhålla/förvärva markanvisningar om 800 lägenheter per år fram till andra kvartalet 2029. Under året erhöll bolaget en markanvisning om 120 lägenheter i centrala Tullinge, Botkyrka.

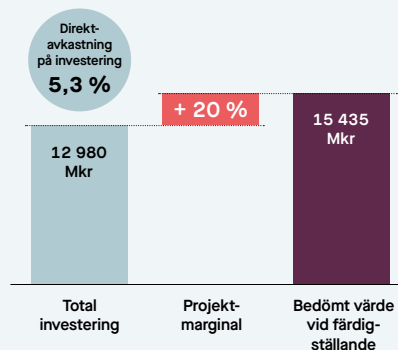
Efter årsskiftet tilldelades bolaget byggrätter för två projekt i Nacka med totalt cirka 260 lägenheter. Dessutom utsågs Sveafastigheter till ankarbyggare och fick markanvisning om minst 10 000 kvm BTA i Silokvarteren i centrala Västerås.

BYGGRÄTTER

Inom fastigheter i förvaltning finns potential i att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Exempelvis kan parkeringsytor som idag inte används, eller ändring av ytor till mer effektiv användning, skapa möjlighet att utveckla nya lägenheter.

Sveafastigheter har idag 350 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 143 000 kvm BTA har vunnit laga kraft. Av de 350 000 kvm BTA återfinns 11 000 kvm BTA under projektutveckling och byggrätter med ett verkligt värde om 8 mkr, vilka inte har tagits upp i tabellen nedan. När det beslutas att en byggrätt aktivt ska förberedas för en kommande byggnation flyttas den till projektutveckling.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER



PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

	Antal		Bedömt fastighets- värde vid färdigs- tällande*		Hyresvärde		Drift- netto**	Total investe- ring	Verkligt värde		Avkastning på investe- ring
	Lgh	Kvm BTA	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	mkr	mkr	kr/kvm BTA	%
Hyresrätter											
Stockholm-Mälardalen	4 386	320 541	13 958	57 495	738	3 041	611	11 437	1 965	6 130	5,3
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	1 477	38 992	97	2 568	80	1 543	5	89	5,2
Totalt hyresrätter	5 147	371 233	15 435	54 998	836	2 977	692	12 980	1 969	5 305	5,3
Bostadsrätter											
Stockholm-Mälardalen	1 278	95 635	5 568	77 857	-	-	-	-	34	-	-
Totalt projektutveckling	6 425	466 868	21 003	59 640	836	2 977	692	12 980	2 003	5 305	5,3

* Enligt aktuell extern värdering.

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

Två byggstarter under året



GAMLA LANDSVÄGEN, NACKA

- 87 lägenheter
- Område med god tillgång till service och publika kommunikationer
- Projektet uppförs enligt certifieringen Miljöbyggnad Silver
- Bedöms tillföra 14 mkr i årligt hyresvärde vid färdigställande
- Första inflytt beräknas ske 2027.

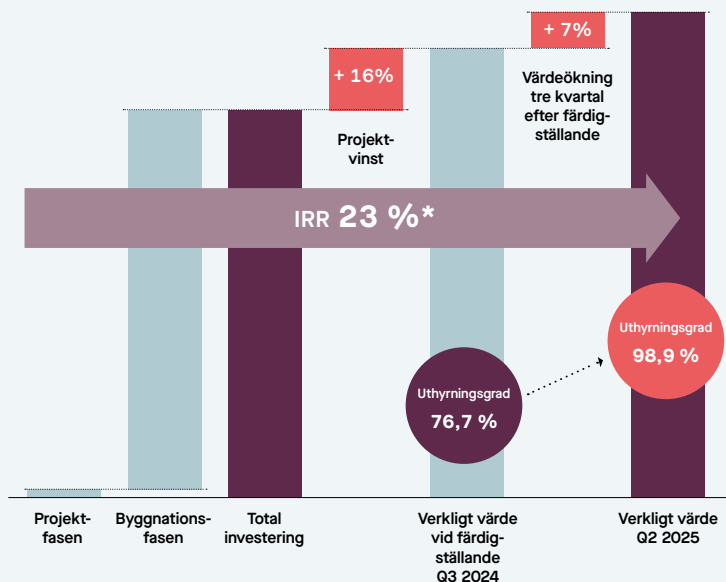


OXBACKEN, VÄSTERÅS

- 131 lägenheter
- Projektet binder samman Västerås city med Oxbackens centrum
- Tegel återbrukas från den tidigare byggnaden
- Bedöms tillföra 21 mkr i årligt hyresvärde vid färdigställande
- Första inflytt beräknas ske 2027.

Genomfört projekt - Kvarteret Näckrosen

- Projektet har gett en beräknad IRR om 23 procent.
- 367 lägenheter, ett LSS-boende och en förskola.
- Byggstartad 2021 och färdigställd tredje kvartalet 2024. Sveafastigheter bedömer att normaliserad uthyrningsgrad uppnås i regel tre kvartal efter färdigställande.
- 5 minuters promenad till pendelstation som tar dig till Stockholm City på 30 minuter.
- 40 procent lägre koldioxidutsläpp från stommen jämfört med traditionella metoder. Detta genom att använda slimmade stommar, återvunnen armering och klimatförbättrad betong.



* Baserat på Sveafastigheters belåningsgrad om 42 procent och genomsnittliga ränta om 3,35 procent. Projektvinster beaktas i enlighet med tillämpliga redovisningsprinciper.

Årsredovisning



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	24	Koncernens finansiella rapporter	38
Koncernens resultat	24	Koncernens noter	43
Fastighetsbeståndet	25	Moderbolagets finansiella rapporter	66
Finansiering	26	Moderbolagets noter	70
Aktien och ägare	28	Styrelsens undertecknande	81
Risk och riskhantering	29	Revisionsberättelse	82
Bolagstyrningsrapport	31		
Styrelsen	34		
Ledningsgruppen	36		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sveafastigheter AB (publ), organisationsnummer 559449-4329, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inget annat anges. Till följd av avrundningar kan presenterade siffror i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

VERKSAMHETEN

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

KONCERNENS RESULTAT

Intäkter

Hysesintäkter ökade under året med 12,9 procent till 1 536 mkr (1 361). Ökningen förklaras av årlig hyresjustering, förbättrad uthyrningsgrad, utökat bestånd samt färdigställande av projekt i såväl förvaltning som nyproduktion. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,8 procent för perioden.

Övriga förvaltningsintäkter om 54 mkr avser arvode hänförligt till ett externt förvaltningsuppdrag. För jämförelseåret uppgick dessa till 60 mkr där 48 mkr är hänförligt till det externa förvaltningsuppdraget och 12 mkr avser arvode för tjänster utförda för det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -526 mkr (-500), en ökning om 5,2 procent. Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd men även av bland annat ökade kostnader för taxebundet, till följd av höga prisökningar på fjärrvärme och vatten. Driftnettot ökade med 17,4 procent och uppgick till 1 010 mkr (860) för året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot för året med 7,4 procent.

Överskottsgraden uppgick för året till 65,7 procent (63,2). Överskottsgraden inklusive fastighetsadministration uppgick för året till 60,3 procent (55,7). Den förbättrade överskottsgraden förklaras av att hyresintäkterna ökat mer än kostnaderna.

Administration

Årets kostnader för administration uppgick till -286 mkr (-319), varav -84 mkr (-102) avsåg fastighetsadministration och -202 mkr (-217) centraladministration.

I centraladministration ingår även kostnader relaterade till det externa förvaltningsuppdraget med -45 mkr. För jämförelseåret uppgår kostnaderna till -54 mkr varav -11 mkr avser kostnader hänförliga till tjänster utförda åt det joint venture som upplöstes under andra kvartalet 2024.

Centraladministrationen för året belastas med ej återkommande kostnader om -28 mkr (-61), hänförliga till organisationens uppbyggnad, initial börsnotering samt listbytet till Nasdaq Stockholm under andra kvartalet 2025.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 376 mkr (160), vilket motsvarar 1,88 kr (1,16) per aktie. Ökningen beror på förbättrat driftnetto, lägre administrationskostnader samt lägre räntekostnader under året.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till -243 mkr (-1 188) varav realiserade värdeförändringar uppgick till -263 mkr (-1 188). Realiserade värdeförändringar uppgår till 20 mkr för året. Den största posten avser en positiv justering om 24 mkr kopplad till tidigare genomförda försäljningar.

För mer information kring värdering se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter uppgick för året till 8 mkr (8). Räntekostnader till kreditinstitut uppgick till -388 mkr (-308) för året. Övriga räntekostnader uppgick för året till -1 mkr (-1). I jämförelseåret fanns även räntekostnader till ägare om -165 mkr. Övriga finansiella kostnader uppgick för året till -12 mkr (-17).

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 mkr (-40) för året. Av dessa är -10 mkr realiserade värdeförändringar på finansiella instrument (-26), resterande är realiserade värdeförändringar. I jämförelseåret ingår även förändring av verkligt värde på noterade aktier med -21 mkr, som avyttrades under 2024.

Obligationer i euro är säkrade genom ett valutaderivat som i allt väsentligt eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser.

Skatt och årets resultat

Skatt för året uppgick till -25 mkr (-106), varav -14 mkr (-85) aktuell skatt och -12 mkr (-21) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag.

Årets resultat uppgick till 84 mkr (-1 125) vilket motsvarar 0,42 kr per aktie (-8,15), före och efter utspädning.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2025 till 29,0 mdkr (28,1) fördelat på fastigheter i förvaltning om 25,7 mdkr (24,8), fastigheter i pågående byggnation om 1,3 mdkr (1,2) samt projektutveckling och byggrätter om 2,0 mdkr (2,2).

Fastigheter i förvaltning

Fastigheter i förvaltning består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 95 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder.

Portföljen består av 14 929 lägenheter (14 669) med en total uthyrningsbar yta om 1 011 tkvm (1 003) och ett hyresvärde om 1 672 mkr (1 594). Per årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 95,3 procent (94,6).

Under året har investeringar om 300 mkr gjorts i fastigheter i förvaltning. Investeringarna är främst hänförliga till lägenhetsuppgraderingar så kallade Hemlyft samt energibesparingsåtgärder.

Två fastigheter i Stockholm med ett överenskommet fastighetsvärde om 230 mkr och ett årligt hyresvärde om cirka 16 mkr fördelat på 137 hyreslägenheter förvärvades under året.

I slutet av året tecknades avtal med KlaraBo om en bytesaffär till ett sammanlagt fastighetsvärde uppgående till 2,1 mdkr. Förvärvsportföljen omfattar 656 lägenheter. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 45 000 kvm och hyresvärdet till 69 mkr. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 1 031 mkr motsvarande cirka 23 000 kr/kvm. Avyttringsportföljen omfattar 575 lägenheter. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 45 000 kvm och hyresvärdet till 70 mkr. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 1 103 mkr motsvarande cirka 24 800 kr/kvm. Genom affären stärker Sveafastigheter sin närvaro i sex kommuner och lämnar fem. Tillträde skedde efter årsskiftet.

Fastigheter i pågående byggnation

Sveafastigheters pågående byggnation är fokuserad till Stockholm-Mälardalsregionen samt utvalda universitets- och högskolestäder som har en efterfrågan på nya bostäder. Per årsskiftet finns 787 (1 030) lägenheter i pågående byggnation. Den pågående byggnationen bedöms färdigställt tillföra ett hyresvärde om 126 mkr och 2 265 mkr i fastighetsvärde. Den bedömda investeringen uppgår till 2 184 mkr, varav 1 285 mkr var upparbetat per årsskiftet. Det sista projektet förväntas vara färdigställt under det andra kvartalet 2028.

Under året färdigställdes byggnation av totalt 283 lägenheter i Umeå och Skellefteå med ett hyresvärde om 22 mkr.

I Nacka byggstartades 87 lägenheter med ett beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 14 mkr under året. Och i Västerås byggstartades 131 lägenheter med ett beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 21 mkr.

Sveafastigheter har under året nyttjat optionen att inte fullfölja projekt Krongatan i Skellefteå, vilket innebär att projektets 178 lägenheter har utgått från portföljen.

Fastigheter i projektutveckling och Byggrätter

Sveafastigheter fokuserar på att utveckla nya bostäder i Stockholm-Mälardalsregionen. 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalsregionen. Portföljen omfattar totalt 6 425 (6 884) lägenheter varav 5 147 avser hyresrätter och 1 278 avser bostads- och äganderätter.

Under året erhöll bolaget en markanvisning om 120 lägenheter i centrala Tullinge, Botkyrka. Vid årsskiftet består Sveafastigheters byggrättsportfölj av 350 000 kvm bruttoarea (BTA) varav 143 000 kvm BTA har vunnit laga kraft.

FINANSIERING

Sveafastigheters fastighetsbestånd av reglerade hyresbostäder har kapacitet att generera stabilt ökande hyresintäkter. I kombination med en stark finansiell ställning medför det låg risk och långsiktig finansiell stabilitet.

Sveafastigheters finansiella stabilitet och starka nyckeltal bekräftades under våren 2025 då bolaget erhöll investment grade kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings. Sveafastigheter arbetar för att ytterligare stärka sitt kreditbetyg till BBB.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna består av säkerställd bankupplåning kombinerat med icke-säkerställda obligationer. Bankupplåningen är diversifierad mellan sju nordiska banker med vilka bolaget bygger långsiktiga relationer.

Under året etablerade Sveafastigheter ett MTN-program och ett grönt ramverk för obligationer. Icke-säkerställda obligationer om totalt 2 500 mkr har, under året, emitterats under programmet.

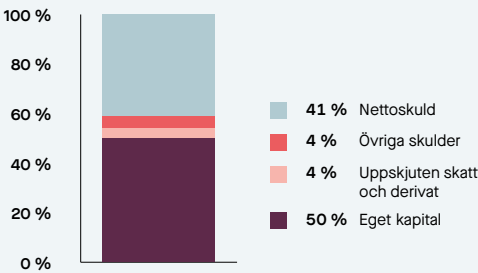
Vid årets slut uppgick räntebärande skulder till ett nominellt värde om 12 740 mkr (12 146), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 9 041 mkr (10 463) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 3 700 mkr (1 683). Verkligt värde för obligationerna uppgick vid utgången av året till 3 704 mkr (1 683).

Sveafastigheters mål är att belåningsgraden ska understiga 50 procent. Belåningsgraden var vid årets utgång 42 procent (42) och kapitalbindningen var 2,0 år (2,3).

Av den totala räntebärande skulden klassificeras 26,5 procent (7,3) som grön enligt låneavtal eller det gröna ramverket för obligationer. Sveafastigheter har för avsikt att med tiden öka andelen grön finansiering ytterligare och bolagets starka fokus på hållbarhet ger goda förutsättningar för det.

I januari 2026 etablerade Sveafastigheter ett EMTN-program och emitterade seniora, icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR med fast kupong om 4,375 procent med förfall 2031.

KAPITALSTRUKTUR



FINANSIELLA NYCKELTAL

	Mål	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		12 740
Räntesäkrad andel, %		85
Belåningsgrad, %	< 50	42
Skuldkvot, ggr	< 15	16
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr		14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	>1,5	2,0
Genomsnittlig ränta, %		3,28
Kapitalbindning, år		2,0
Räntebindning, år		1,9

RÄNTERISK OCH RÄNTESÄKRING

Vid årets slut var räntebindningen 1,9 år (2,9). Genomsnittlig ränta uppgick till 3,28 procent (3,27). Sveafastigheter har säkrat 85 procent (95) av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

DERIVAT

Derivat uppgick vid utgången av året till netto -77 mkr (7) varav 12 mkr (33) redovisas som tillgång och -89 mkr (-26) som skuld. För vidare information se Not 17 Finansiella instrument.

LIKVIDITET

Per årsskiftet uppgick Sveafastigheters likviditetskällor till 2 431 mkr varav 501 mkr avser likvida medel och 1 930 mkr avser outnyttjade kreditfaciliteter.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
2026	2 543	4,38	20	443	3
2027	5 861	2,30	46	9 058	71
2028	820	3,82	6	1 640	13
2029	3 517	3,98	28	-	-
2030	-	-	-	800	6
> 2031	-	-	-	800	6
Summa/genomsnitt	12 740	3,28	100	12 740	100

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien (ticker: SVEAF) är sedan den 18 juni 2025 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

AKTIEKAPITAL

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

Aktiekursen den 31 december 2025 var 40,78 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid årets utgång till 16 082 mkr vilket motsvarar 80,41 kr per aktie.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien hade vid periodens utgång 7 000 aktieägare. De tio största aktieägarna kontrollerade 81 procent av kapitalet och rösterna per den 31 december 2025. Det utländska ägandet uppgick till 21,7 procent av utestående aktier.

UTDELNINGSPOLICY

Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Detta görs genom att vinster i första hand återinvesteras i fastigheter i förvaltning och nyproduktion, förutsatt att investeringarna bedöms generera en attraktiv avkastning i jämförelse med alternativ kapitalanvändning. Allokeringen av kapitalet omprövas kontinuerligt i syfte att optimera aktieägarvärdet över tid.

Så länge bolaget ser goda investeringsmöjligheter med konkurrenskraftig avkastning förväntas utdelningen vara låg eller utebli de kommande åren.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 16 215 805 365 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2025

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	124 300 038	62,2
Aker Capital	15 000 000	7,5
Länsförsäkringar Fonder	4 721 569	2,4
Skagen Fonder	3 609 161	1,8
Folketrygdfondet	3 321 751	1,7
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Sp-Fund Management	2 300 000	1,2
Atlant Fonder	2 160 000	1,1
Handelsbanken Fonder	2 023 656	1,0
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	2 000 000	1,0
10 största ägarna	161 967 820	81,0
Övriga aktieägare	38 032 180	19,0
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance

RISK OCH RISKHANTERING

All verksamhet är förenad med olika typer av risk som kan påverka bolagets resultat och finansiell ställning. Rätt hanterade kan risker ge nya möjligheter och bidra till utveckling, medan bristfällig hantering kan leda till lägre intäkter, ökade kostnader, lägre fastighetsvärden eller minskat förtroende för bolaget.

Riskhanteringen är en integrerad del av Sveafastigheters kontrollmiljö och syftar till att säkerställa att risker identifieras, bedöms och hanteras på ett sätt som är förenligt med bolagets strategi, affärsmål och riskapit.

Årligen genomför Sveafastigheter en strukturerad riskutvärdering, i syfte att identifiera nya risker och uppdatera bolagets syn på redan identifierade risker. Riskerna utvärderas utifrån sannolikhet, påverkan samt effektivitet i befintlig riskåtgärd. Som risk definieras händelser som hotar att påverka organisationens förmåga att nå sina långsiktiga mål negativt.

Utfallet från riskutvärderingen rapporteras till revisionsutskott och styrelse och riskerna följs löpande upp inom ledningsgruppen.



Utöver den strukturerade riskutvärderingen omfattar bolagets internkontrollramverk flera viktiga delar: en stark kontrollmiljö som genomsyras av ledningens engagemang och tydliga ansvarsstrukturer, systematiska kontrollaktiviteter för att hantera identifierade risker, effektiv informations- och kommunikationsstruktur samt kontinuerlig uppföljning och övervakning. Tillsammans säkerställer dessa komponenter att riskerna hanteras på ett professionellt och ansvarsfullt sätt.

RISKHANTERING

Riskerna identifieras och värderas inom någon av de fem kategorierna nedan:

Strategisk risk

Strategiska risker avser risken för förlust kopplade till felaktiga strategiska beslut gällande tex förvärv, investeringar, organisationsförändring eller felaktigt/bristande agerande på förändring i omvärlden eller regelverk. De klimatrelaterade riskerna hanteras som en strategisk risk och beskrivs i hållbarhetsrapporten. Strategiska risker inom Sveafastigheter analyseras och hanteras inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Operativ risk

Operativa risker uppstår när faktorer i den löpande verksamheten påverkar bolagets förmåga att upprätthålla hyresintäkter och lönsamhet. Exempel på operativa risker är förändringar i efterfrågan på bostäder, hyresnivåer, driftproblem i fastigheter, ökade driftkostnader, fördröjningar/förseningar i projekt eller brister i IT-säkerhet.

Inom Sveafastigheter hanteras operativa risker framför allt genom tydliga rutiner, processer och instruktioner samt löpande uppföljning och rapportering.

Risk kopplat till regelefterlevnad

Risker kopplat till regelefterlevnad avser risk för ekonomiska förluster, rättsliga påföljder eller skadat förtroende som kan uppstå om bolaget inte följer gällande lagar, förordningar, externa föreskrifter eller interna styrdokument såsom policys, riktlinjer och instruktioner. Sveafastigheter begränsar risken genom kontinuerlig bevakning av relevanta lagar, regler och branschföreskrifter som påverkar verksamheten, regelbunden utbildning av personal och ledning samt tydliga interna regler, policys och instruktioner som är anpassade efter lagar och förordningar.

Finansiell risk

Finansiella risker avser risken för att förändringar i finansiella förhållanden påverkar bolagets resultat, kassaflöde eller finansiella ställning negativt. I Sveafastigheters finanspolicy definieras de finansiella riskerna, mandat för hantering av dessa och ansvarsfördelningen. Efterlevnaden följs löpande upp.

De finansiella riskerna kan delas in i underliggande risker;

Finansierings- och likviditetsrisker vilket avser risken att de betalningsförpliktelser och åtagande som bolaget har inte kan mötas. Sveafastigheter har en stark finansiell ställning, med kreditbetyget BBB- med Positiv Outlook från Fitch som ger god tillgång till kapital och diversifierad finansiering. Vidare tar bolaget månatligen fram likviditetsprognoser som rapporteras till ledning och styrelse.

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.

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

Refinansieringsrisk avser risken för att bolaget inte kan förnya eller ersätta förfallande lån på acceptabla villkor, exempelvis till följd av försämrade kreditmarknadsförhållanden. Sveafastigheters rating samt diversifierade finansiering begränsar refinansieringsrisken. Bolaget arbetar även aktivt för att nå en mer balanserad förfallostruktur i skuldportföljen.

För att begränsa risk ska Sveafastigheter äga fastighets-tillgångar som har god likviditet över en konjunkturcykel.

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor eller bank- och kapitalmarknadens kreditmarginaler påverkar bolagets finansiella resultat, kassaflöde och finansiella ställning. Sveafastigheters ränterisk begränsas genom räntederivat eller lån med fast ränta. Ränterisken utvärderas och rapporteras löpande.

Valutarisk avser risk för ogynnsamma valutafluktuationer som har en negativ inverkan på Koncernens resultat-, balansräkning och kassaflöde. Sveafastigheters exponering mot utländsk valuta elimineras i allt väsentligt genom valutaderivat.

Kredit och motpartsrisk avser risken för ekonomiska förluster till följd av att hyresgäster eller andra motparter inte fullgör sina betalningsåtaganden. För Sveafastigheter bedöms denna risk som begränsad, då intäkterna är fördelade på ett stort antal hyresgäster och hyresbetalningarna sker regelbundet.

För vidare information se Not 22 Finansiella risker.

Rapporteringsrisk

Rapporteringsrisk avser risken för att finansiell eller annan verksamhetsrelaterad rapportering inte är korrekt, fullständig eller sker i rätt tid. Felaktighet i rapporteringen kan leda till felaktiga beslutsunderlag, minskat förtroende hos intressenter samt risk för regelöverträdelser och kan bland annat bero på brister i intern kontroll, bristande kompetens eller otillräckligt IT-stöd. Bolaget begränsar denna risk genom tydliga rapporteringsrutiner och tidplaner, fastställda roller och ansvar, systemstöd och löpande utbildning. En separat riskutvärdering kopplat till den finansiella rapporteringen utförs årligen, vilken rapporteras till bolagets revisionsutskott och styrelse.

Bolagsstyrningsrapport

Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Sedan den 18 juni 2025 är bolagets aktier noterade på Nasdaq Stockholm och bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") sedan den 18 oktober 2024 då bolagets aktier noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter har även ett MTN-program med gröna obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm. Efter årsskiftet etablerade bolaget ett EMTN-program som är noterat på Euronext i Dublin.

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

BOLAGSSTYRNING

Ansvar i bolaget är tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. I mars 2025 antog styrelsen arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion, bolagsstyrningspolicy samt ett antal policydokument som bedömts nödvändiga för att säkerställa en god styrning av bolaget. Dessa dokument tillsammans med bolagsordningen, antagna riktlinjer inom bolaget samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk ligger till grund för styrningen av bolaget. Bolagets policies och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare via bolagets intranät.

Bolaget har inte haft några avvikelser från Koden under 2025.

1. Aktien och aktieägare

Bolagets aktiekapital uppgick vid årets utgång till 500 000 kronor fördelat på 200 000 000 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 kronor. Vid utgången av 2025 var bolagets största ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 62,15 procent, Aker Capital, 7,50 procent och Länsförsäkringar Fonder, 2,36 procent.

På årsstämma 20 maj 2025 beslutades om att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning om högst 10 procent. Vidare beslutades på årsstämma 20 maj 2025 att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Slutligen beslutades vid årsstämma 20 maj 2025 att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av aktier.

2. Bolagsstämma

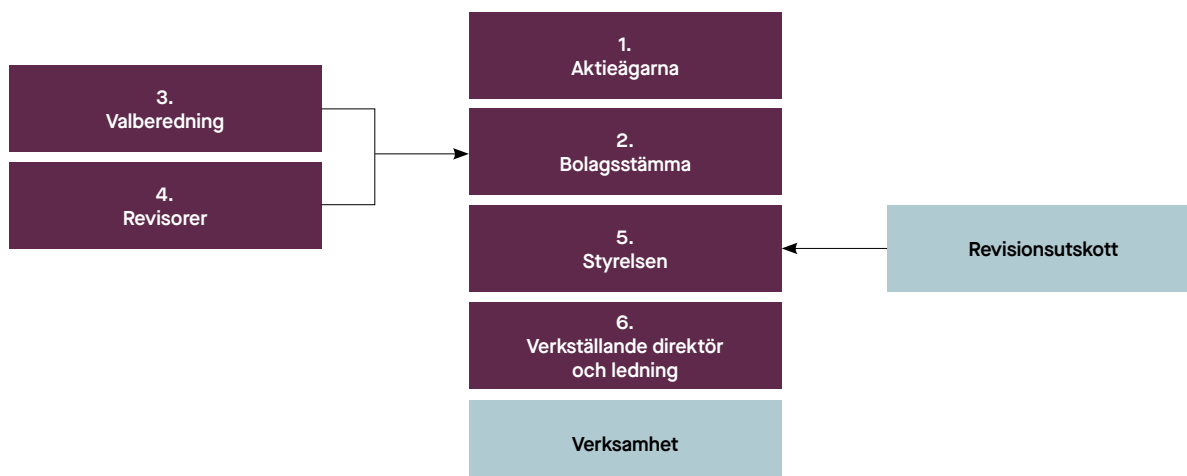
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ vid vilket aktieägare utövar sin rösträtt i nyckelfrågor. Varje aktie i bolaget berättigar till en röst per aktie. Årsstämman ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Därutöver kan bolaget kalla till extra bolagsstämma. Kallelse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

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

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

Årsstämma 2026 kommer att hållas den 5 maj 2026. Kallelse samt fullständiga förslag till beslut kommer att göras tillgängliga på bolagets webbplats.

Övergripande struktur för bolagsstyrning



3. Valberedning

Principer för utseende av valberedningen antogs på årsstämma den 20 maj 2025.

Valberedningen består av styrelsens ordförande och representanter för var och en av de tre största aktieägarna. Ledamot som företräder den största aktieägaren ska utses till ordförande i valberedningen om inte valberedningen enhälligt utser annan ledamot.

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

Valberedningen inför årsstämman 2026 består av Lenart Sten, utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Svein Oskar Stoknes utsedd av Aker Capital, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fonder, samt Peter Wågström i egenskap av styrelseordförande i bolaget.

4. Revision

Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning granskas av bolagets revisor i enlighet med aktiebolagslagen. Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. På årsstämma den 20 maj 2025 valdes Ernst & Young Aktiebolag till revisor med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

5. Styrelse

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

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

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

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

Under året har styrelsen haft 20 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och 10 möten per capsulam. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas bolagets affärsplan, budget, extern rapportering, finansieringsfrågor, riskanalys, hållbarhetsfrågor, förvärv och försäljningar och frågor i samband med listbytet till Nasdaq Stockholm. Styrelsen har därutöver under året behandlat

och antagit ett flertal policies och särskilt följt upp bolagets arbete med att utveckla den interna kontrollen med anledning av bolagets listbyte till Nasdaq Stockholm.

Sveafastigheters styrelse består av ledamöterna Peter Wågström (ordförande), Christer Nerlich, Jenny Wärmé, Per O Dahlstedt, Peder Johnson, Leiv Synnes och Sanja Batljan. En närmre presentation av ledamöterna finns på sidan 34 och på bolagets webbplats, www.sveafastigheter.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Styrelsens ordförande ansvarar för att en årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs. Utvärdering av styrelsen avseende år 2025 har genomförts genom att samtliga styrelseledamöter ombads besvara ett antal frågor som sedermera sammanställdes och redovisades i en rapport framtagen av ett externt företag och därefter presenterades av styrelsens ordförande vid ett styrelsesammanträde.

Revisionsutskott

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

Under 2025 har revisionsutskottet haft 6 protokollförda möten. Vid mötena har bland annat bolagets finansiella rapporter, finansieringsfrågor, värderingsfrågor, den externa revisionen och bolagets riskutvärdering behandlats. Särskilt fokus under året har bland annat varit att behandla bolagets policies och arbete med den interna kontrollen med anledning av bolagets listbyte till Nasdaq Stockholm.

Ersättningsutskott

Styrelsen har gjort bedömningen att varken bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättandet av ett separat ersättningsutskott, och bolaget har därför inte något särskilt ersättningsutskott utan hela styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsens arbetsuppgifter relaterade till detta består i att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Styrelsen ska även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid årsstämma den 20 maj 2025 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär bland annat att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Ersättningen ska vara marknadsmässig och kan bestå av en fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Därutöver kan bolagsstämman besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. De antagna riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningens utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Om det finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess håll-

NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN

	Styrelsemöten	Varav per capsulam	Revisionsutskott	Medlem i styrelsen sedan
Peter Wågström	20/20	11/11		2024
Per O Dahlstedt	20/20	11/11		2024
Sanja Batljan	20/20	11/11		2024
Jenny Wärmé	20/20	11/11	6/6	2024
Christer Nerlich	20/20	11/11	6/6	2024
Peder Johnson	20/20	11/11		2024
Leiv Synnes*	11/12	8/8		2025

* Leiv Synnes valdes in i styrelsen den 20 maj 2025

barhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft får styrelsen i det enskilda fallet frågå riktlinjerna. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare finns publicerade på bolagets webbplats. En ersättningsrapport för 2025 kommer att presenteras för årsstämman 2026 och göras tillgänglig på bolagets webbplats.

På årsstämma den 20 maj 2025 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter, inklusive ersättning för utskottsarbete, för tiden intill nästa årsstämma, ska utgå med 800 000 kronor till styrelseordföranden och 400 000 kronor till övrig styrelseledamot med 100 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet och 70 000 kronor till övrig ledamot i revisionsutskottet. Vidare beslutades att ett extra engångsbelopp skulle utgå till de styrelseledamöter som föreslogs till omval motsvarande ett halvt årsarvode till respektive styrelseledamot.

Därutöver beslutade årsstämma den 20 maj 2025 att införa ett långsiktigt incitamentsprogram i form av prestationsbaserade aktierätter för vissa anställda. Inom ramen för aktierättsprogrammet 2025 kan bolaget tilldela deltagare rättigheter till prestationsaktier, innebärande rätten att, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda, vederlagsfritt erhålla en prestationsaktie. Mätperiod utgörs av perioden mellan den 1 januari 2025 och den 31 december 2027. Syftet med aktierättsprogrammet 2025 är att skapa förutsättningar för att attrahera, motivera och behålla kompetenta medarbetare samt att öka samstämmigheten mellan medarbetarnas, aktieägarnas och bolagets målsättningar samt höja motivationen till att nå och överträffa bolagets finansiella och icke-finansiella mål. Villkoren för det beslutade långsiktiga incitamentsprogrammet finns publicerade på bolagets webbplats.

6. VD och övriga ledande befattningshavare

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

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

Erik Hävermark är verkställande direktör i bolaget sedan den 8 mars 2024. En närmre presentation av den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare finns på sidan 36 och på bolagets webbplats, www.sveafastigheter.se.

BOLAGSORDNING

Bolagets bolagsordning fastställdes vid årsstämma den 20 maj 2025 och återfinns i sin helhet på bolagets webbplats, www.sveafastigheter.se.

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

INTERN KONTROLL

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

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

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

Fråga om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion tas upp årligen. För 2025 har Styrelsen gjort bedömningen att en sådan funktion inte behöver inrättas, eftersom den interna kontrollen i bolaget bedöms som tillräckligt god.

Styrelsen



PETER WÅGSTRÖM

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2024

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska högskolan.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Mellan 2004 – 2017 inom NCC, varav VD & koncernchef mellan 2011 – 2017.

Aktieäggande i Bolaget: 25 000 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: ja



CHRISTER NERLICH

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2024

Född: 1961

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande och styrelseledamot för flera dotterbolag inom Vasakronan-koncernen. CFO för Vasakronan AB (publ).

Aktieäggande i Bolaget: 10 000 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: ja



JENNY WÄRMÉ

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2024

Född: 1978

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Amasten Fastighets AB (publ), Nyfosa AB, Stendörren Fastigheter AB, Tre Kronor Property Investment AB, LSTH Handelsfastigheter 4 AB, PropCap Advisory Sweden AB, SLÄTTÖ CORE NYAB 18 AB och SLÄTTÖ CORE NYAB 19 AB. Styrelsesuppleant för SLÄTTÖ CORE NYAB 16 AB och SLÄTTÖ CORE NYAB 17 AB. Partner, Head of Legal & Corporate Affairs för Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB).

Aktieäggande i Bolaget: 4 000 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: ja



LEIV SYNNES

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2025

Född: 1970

Utbildning: Civilekonomexamen från Umeå universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Styrelseordförande för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen. Styrelseledamot i Studentbostäder i Norden AB. Styrelseledamot i Nordiqus AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Ordförande och/eller styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Akeliusgruppen. Styrelseledamot i Castellum AB. CFO och vice verkställande direktör för Akelius Residential Property AB.

Aktieäggande i Bolaget: 636 600 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: nej

Oberoende till större aktieägare: nej



PEDER JOHNSSON

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2024

Född: 1957

Utbildning: Studier i matematik och juridik vid Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Grundare av Stendörren Fastigheter AB (publ). Delägare, styrelseledamot och verkställande direktör för Rossekraft Aktieföretag. Delägare och styrelseledamot för Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Strandeken Fastigheter AB och Vamlingbo Prästgården AB. Styrelseordförande för Harg-Oppeby Bostäder AB, Harg-Oppeby Bostäder nr 2 AB, Harg-Oppeby Fastigheter Holding AB, Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot för Kulturhantverkarakademin AB, Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Pejogim Holding AB, Pejogim Investment AB, Stiftelsen Södermanlands – Nerikes nation Studentbostäder, Vamlingbo Ladugårdar AB och Vamlingbo Ladugårdar Drift AB. Styrelserådgivare till TEAL Capital AB. Styrelsesuppleant för Johan Magnusson Fine Wine AB och Wineprofiler JM AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Medgrundare till D. Carnegie & Co. Styrelseledamot för Klöver AB, Fastighetsaktieföretag Fattighuset och Johan Magnusson Fine Wine AB.

Aktieäggande i Bolaget: 9 998 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: ja



SANJA BATLJAN

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2024

Född: 1967

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Ilija Batljan Invest AB (publ) och Novel Studios AB. Styrelseledamot för Kameo Investment Platform AB och OrganoWood AB. Styrelsesuppleant för Missing in action AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet i Logistea AB. Verksamhetsdirektör för AB Nynäshamnshälsöbostäder, Knutpunktshuset AB och Tegeltaven Holding AB. CFO för AB Nynäshamnshälsöbostäder.

Aktieäggande i Bolaget: 40 000 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: nej



PER O. DAHLSTEDT

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2024

Född: 1953

Utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Head of Corporate Clients and Tenant Owner Associations på SBAB och ledande befattningar inom SEB.

Aktieäggande i Bolaget: 7 000 aktier i Bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: ja

Oberoende till större aktieägare: ja

Ledningsgruppen



ERIK HÄVERMARK

Verkställande direktör

Ingår i ledningen sedan 2024

Född år: 1979

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

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

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: 63 000 aktier i Bolaget.



STINA CARLSON

CFO

Ingår i ledningen sedan 2025

Född år: 1973

Utbildning: Civilekonomexamen från Linköpings universitet.

Tidigare erfarenheter i urval: Chef koncern- och verksamhetscontrolling på Vasakronan. Styrelseledamot i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB. Auktoriserad revisor på PwC.

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: –



OLA SVENSSON

Förvaltningschef

Ingår i ledningen sedan 2024

Född år: 1972

Utbildning: Master of Business Administration från Akielius University.

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

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: 24 473 aktier i Bolaget.



JOSEFINE WIKSTRÖM

Chef nyproduktion

Ingår i ledningen sedan 2025

Född år: 1974

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom lantmäteri från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenheter i urval: Chef Nya bostäder på Ikano Bostad. Bostadsutvecklingschef på Ikano Bostad.

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: –



LOVISA SÖRENSSON

Transaktionschef

Ingår i ledningen sedan 2024

Född år: 1994

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: 16 600 aktier i Bolaget.



MAGNUS JÄGRE

IT-chef

Ingår i ledningen sedan 2025

Född år: 1975

Utbildning: Datasystemvetenskap från Stockholms universitet.

Tidigare erfarenheter i urval: Innovation och Hållbarhetschef på Studentbostäder i Norden AB. IT-/Hållbarhetschef på Amasten AB. IT-Chef på Rikshem. Global Infrastrukturchef på Hennes & Mauritz AB.

Övriga nuvarande befattningar: VD JagreManagement AB

Aktieinnehav: 10 000 aktier i Bolaget



MARIA OSKARSSON

HR-chef

Ingår i ledningen sedan 2025

Född år: 1972

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenheter i urval: Interim HR-chef på One Real AB. Director talent attraction på Etraveli Group. Affärsrådgivare på Almi Företagspartner.

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: –



FRIDA STÅLLBORN

Bolagsjurist

Ingår i ledningen sedan 2025

Född år: 1991

Utbildning: Juristexamen vid Göteborgs universitet.

Tidigare erfarenheter i urval: Advokat vid Advokatfirman Vinge.

Övriga nuvarande befattningar: –

Aktieinnehav: –

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	4, 5	1 536	1 361
Fastighetskostnader	5, 6		
Driftskostnader		-445	-412
Underhåll		-55	-66
Fastighetsskatt		-26	-22
Summa fastighetskostnader		-526	-500
Driftnetto		1 010	860
Övriga förvaltningsintäkter	29	54	60
Administration	6, 7, 8	-286	-319
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar		778	602
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	-243	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	13	-2	0
Rörelseresultat		533	-587
Resultat från joint ventures	16	-	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-401	-491
Tomträttsavgälder	11	-9	-4
Värdeförändring finansiella instrument	17	-22	-40
Resultat före skatt		109	-1 019
Aktuell skatt	12	-14	-85
Uppskjuten skatt	12	-12	-21
ÅRETS RESULTAT		84	-1 125
Årets resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		84	-1 125
Resultat per aktie, kr		0,42	-8,15
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,42	-8,15

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	84	-1 125
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	84	-1 125
Årets totalresultat hänförlig till:		
Moderbolagets aktieägare	84	-1 125

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	75	76
Summa immateriella anläggningstillgångar		75	76
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	29 007	28 140
Nyttjanderätt tomträtt	11	298	262
Inventarier	15	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		29 306	28 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	17	12	33
Andra långfristiga fordringar	17	2	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		14	39
Summa anläggningstillgångar		29 394	28 519
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	14	98	102
Hysesfordringar	17, 22	9	9
Övriga fordringar	18	125	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	46	37
Likvida medel	20	501	308
Summa omsättningstillgångar		779	562
SUMMA TILLGÅNGAR		30 173	29 082

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		16 298	16 298
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		-1 370	-1 454
Summa eget kapital		14 929	14 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 22	8 592	10 298
Obligationer	17, 22	3 690	1 683
Uppskjutna skatteskulder	12	1 076	1 062
Leasingskulder tomträter	11	298	262
Derivat	17, 22	15	26
Övriga långfristiga skulder	17, 22	10	16
Summa långfristiga skulder		13 681	13 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 22	439	123
Leverantörsskulder	17, 22	28	72
Aktuella skatteskulder	12	39	49
Derivat	17, 22	74	-
Övriga skulder	22, 23	670	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	314	344
Summa kortfristiga skulder		1 564	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 173	29 082

KONCERNENS 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
Årets resultat	-	-	-1 125	-1 125
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-1 125	-1 125
Nyemission	1	-	-	1
Transaktionskostnader	-	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	16 288	-	16 288
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen	-	-	-13 464	-13 464
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
Årets resultat	-	-	84	84
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	84	84
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	16 298	-1 370	14 929

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		109	-1 019
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		263	1 188
Resultat från joint venture		-	17
Nedskrivning goodwill		2	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		12	40
Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster		9	10
Betald skatt		-19	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		375	206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20	261
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		302	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		657	728
Investeringsverksamheten	26		
Investeringar i fastigheter	14	-953	-629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	14	120	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	14	-297	-285
Kassaflöden från finansiella investeringar		-	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 129	-928
Finansieringsverksamheten	25		
Nyemission		-	0
Transaktionskostnader		-	-60
Transaktioner med aktieägare		-	-361
Upptagna lån		2 650	5 599
Amortering av låneskulder		-1 985	-4 986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		665	192
Årets kassaflöde		193	-8
Likvida medel vid årets början		308	316
Likvida medel vid årets slut		501	308

Koncernens noter

NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

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

Styrelsen har den 23 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 5 maj 2026.

Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDE AV REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Tillgångar och skulder är redovisade

till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats baserat på antagande om fortsatt drift.

FÖRVARV

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

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

NOT 2: UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER MED TILLÄMPNING FRÅN 2025

Inga ändringar i standarder som har publicerats och trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare har haft en väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, den nya standarden för presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, med fokus på ändringar av presentationen i resultaträkningen. IFRS 18 kommer inte att påverka värdering av poster i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen utvärderar effekterna av införandet av standarden och tar fram nödvändiga anpassningar under 2026.

Tillägg till IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, med fokus på tidpunkt för redovisning och bortbokning av vissa finansiella skulder, ytterligare vägledning för att bedöma om en finansiell tillgång uppfyller kriteriet för enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta (SPPI), införande av nya upplysningskrav för instrument med kontraktsvillkor som kan påverka kassaflödet. Detta innefattar instrument kopplade till så kallade ESG-mål (Eng. Environmental, Social and Governance). Ändringarna i standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2026. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har utvärderat effekterna av införandet av ändringarna i standarden och bedömer att de inte har någon väsentlig påverkan på Sveafastigheters rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Sveafastigheters rapporter.

NOT 3: ÖVRIGA VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna ska företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

UPPSKJUTEN SKATT

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

BETYDANDE BEDÖMNINGAR

FÖRVÄRV AV BOLAG

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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

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

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av Sveafastigheters framtida verksamhet, det vill säga om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför Sveafastigheters kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar Sveafastigheters bästa bedömning av vad som kommer att erläggas. Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av Sveafastigheters framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom Sveafastigheters kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran.

I de fall då Sveafastigheter kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar Sveafastigheters bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskilling som tillgång i rapporten över Koncernens finansiella ställning.

NOT 4: HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

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

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

Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Den övervägande delen av kontrakt inom Kon-

cernen består av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

Mkr	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	461	387
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	76	74
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	62	47
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	43	32
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	34	25
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	136	98
Summa	813	663

NOT 5: RÖRELSESEGMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

Alla intäkter är hänförliga till Sverige. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än tio procent av intäkterna.

Mkr	2025-01-01 – 2025-12-31				
	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 536	0	1 536	-	1 536
Fastighetskostnader	-525	-1	-526	-	-526
Driftnetto	1 011	-1	1 010	-	1 010
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	54	54
Administration	-	-	-	-286	-286
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 011	-1	1 010	-232	778
Värdeförändringar fastigheter	-10	-233	-243	-	-243
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-2	-2
Rörelseresultat	1 001	-234	767	-234	-533
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-401	-401
Tomträttsavgälder	-	-	-	-9	-9
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-22	-22
Resultat före skatt	1 001	-234	767	-658	109
Skatt	-	-	-	-25	-25
ÅRETS RESULTAT	1 001	-234	767	-683	84
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	25 702	3 305	29 007		29 007
Investeringar	300	653	953		953

2024-01-01 – 2024-12-31

Mkr	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 357	3	1 361	-	1 361
Fastighetskostnader	-498	-2	-500	-	-500
Driftnetto	859	1	860	-	860
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	60	60
Administration	-	-	-	-319	-319
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	859	1	860	-258	602
Värdeförändringar fastigheter	-431	-757	-1 188	-	-1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	0	0
Rörelseresultat	428	-756	-328	-258	-587
Resultat från joint ventures	-	-	-	95	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-491	-491
Tomträttsavgälder	-	-	-	-4	-4
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-40	-40
Resultat före skatt	428	-756	-328	-690	-1 019
Skatt	-	-	-	-107	-107
ÅRETS RESULTAT	428	-756	-328	-797	-1 125
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	24 806	3 334	28 410		28 410
Investeringar	146	483	629		629

NOT 6: RÖRELSEKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

FASTIGHETSKOSTNADER

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

Fastighetskostnader uppgick under året till -526 mkr (-500) och är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

Administrationskostnader uppgick under året till -286 mkr (-319) och består av förvaltningsadministration om -84 mkr (-102) och centraladministration om -202 mkr (-217).

Rörelsekostnader per funktion

Mkr	2025	2024
Driftskostnader	-445	-412
Underhåll	-55	-66
Fastighetsskatt	-26	-22
Administration	-286	-319
Summa kostnader	-812	-819

Rörelsekostnader per kostnadsslag

Mkr	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-500	-478
Fastighetsskatt	-26	-22
Övriga externa kostnader	-108	-162
Personalkostnader	-178	-156
Avskrivningar	-0	-1
Summa kostnader	-812	-819

NOT 7: ARVODE TILL REVISOR

Ernst & Young AB

Mkr	2025	2024
Revisionsuppdraget	-8	-10
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatt	-	-
Övrigt	-	-
Summa	-8	-10

NOT 8: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämja med kostnadsslagen i not 6 Rörelsekostnader fördelade på kostnadsslag. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Medelantal anställda

	2025		2024	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor %	Medel- antal anställda	Varav kvinnor %
Dotter- bolag	168	37	148	38
Moder- bolag	15	63	9	71
Totalt i koncernen	183	41	158	40

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor %	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor %
Styrelseledamöter	7	29	6	33
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	63	4	50
Totalt i koncernen	15	47	10	40

Personalkostnader

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-13	-16
Sociala avgifter	-4	-5
Pensionskostnader	-2	-1
Summa	-19	-22
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-13	-8
Sociala avgifter	-4	-2
Pensionskostnader	-2	-2
Övriga personalkostnader	-2	-2
Summa	-21	-14
Dotterbolag		
<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-2	-4
Sociala avgifter	-1	-1
Pensionskostnader	-1	-1
Summa	-4	-6
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-98	-77
Sociala avgifter	-31	-26
Pensionskostnader	-10	-5
Övriga personalkostnader	-4	-8
Summa	-143	-117
Summa personalkostnader	-187	-158

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

ÖVRIGA VILLKOR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 20 maj 2025 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Sveafastigheter.

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 kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontanterersättningen 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 kontanterersättning 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.

INCITAMENTSPROGRAM

Årsstämman 2025 beslutade att införa ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram, riktat till nuvarande och framtida ledande befattningshavare samt andra nyckelpersoner inom koncernen. Högst 15 personer kan delta och programmet omfattar högst 165 000 aktierätter. Varje aktierätt ger, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla en (1) stamaktie i bolaget. Aktierätterna tilldelas vederlagsfritt senast dagen före årsstämman 2026. Inga aktierätter har tilldelats under 2025.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2025

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

* Maria Oscarsson, Josefine Wikström och Frida Ställborn har varit ledande befattningshavare från 1 september 2025 och ersättning från den tiden redovisas i tabellen ovan.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2024

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

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

NOT 9: FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2025	2024
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter kreditinstitut	8	7
Ränteintäkter joint venture	-	0
Ränteintäkter hyresfordringar	0	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8

NOT 10: FINANSIELLA KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

AKTIVERAD RÄNTA

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

Under året har 42 mkr (36) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3,28 - 5,75 procent (5,75) använts.

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	2025	2024
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-380	-336
Räntekostnader ägare	-	-165
Övriga räntekostnader	-1	-1
Övriga finansiella kostnader	-12	-17
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-393	-518
Räntekostnader derivat	-8	27
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-401	-491

NOT 11: LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIP

SVEAFASTIGHETER SOM LEASEGIVARE

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

SVEAFASTIGHETER SOM LEASETAGARE

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till -9 mkr (-4).

2025-12-31

Mkr	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	262	-262
Tillkommande avtal	23	-23
Omförhandlade avtal	13	-13
Utgående balans	298	-298

2024-12-31

Mkr	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	51	-51
Tillkommande avtal	211	-211
Utgående balans	262	-262

Mkr	2025	2024
Räntekostnad på leasingskulder	-9	-4
Redovisad leasing	-9	-4

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

NOT 12: SKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

UPPSKJUTEN SKATT

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

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

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Underskottsavdragen bedöms kunna nyttjas mot de framtida överskott som koncernens bolag bedöms generera kommande år. Underskottsavdragen uppgick till 193 mkr (387) per 31 december 2025.

Redovisad skatt

Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	-10	-86
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	0
Uppskjuten skatt fastigheter	7	17
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	-28
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-37	-9
Uppskjuten skatt finansiella instrument	17	-1
Uppskjuten skatt goodwill	2	-
Redovisad skatt	-25	-106

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 007	-1 015
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-50	-50
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	40	81
Uppskjuten skatt goodwill	-75	-76
Uppskjuten skatt finansiella instrument	16	-1
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-1 076	-1 062

Avstämning av effektiv skatt

Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	109	-1 019
Skatt enligt moderbolagets skattesats	-23	210
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	0
Resultat från andelar i joint ventures	-	-20
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-3
Ej avdragsgilla räntekostnader	-59	-205
Förändring pga nyttjat underskottsavdrag	37	-4
Temporära skillnader avseende fastigheter	13	-105
Övriga skattemässiga justeringar	-3	12
Redovisad skatt	-25	-106
Effektiv skattesats, %	23	11

NOT 13: GOODWILL

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	76	77
Nedskrivning / avyttring	-2	-0
Utgående balans	75	76

NOT 14: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början.

Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Se även Not 3 Övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar för mer information.

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

VÄRDERINGSMETOD

Samtliga fastigheter har värderats externt varje kvartal under räkenskapsåret. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov

och fastighetsstandarden. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period. Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lägenheter med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lägenheter. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lägenheternas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

VÄRDERINGSMODELL – FASTIGHETER SOM GENERERAR KASSAFLÖDEN

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som används för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden. Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hy-

resavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

VÄRDERINGSMODELL – FASTIGHETER SOM INTE GENERERAR KASSAFLÖDEN

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

EGET ÄGANDE

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

Avdrag detaljplanestatus

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

Avdrag tid till byggstart

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

MARKANVISNINGAR

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

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

UTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER (OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER)

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

Beskrivning av förändringen i fastighetsbeståndet

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	28 140	24 786
Förvärv	297	4 006
Investeringar	953	629
Försäljningar	-120	-
Omklassificering till omsättningsfastigheter	-	-92
Orealiserade värdeförändringar	-263	-1 188
Utgående redovisat värde	29 007	28 140

Investeringsstöd har erhållits med 81 mkr (226), vilka redovisas som negativa investeringar.

Värdeförändringar

Mkr	2025	2024
Orealiserade värdeförändringar	-263	-1 188
Realiserade värdeförändringar	20	-
Summa	-243	-1 188

VÄRDERINGSANTAGANDEN

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

Värderingsantaganden

	2025	2024
Viktat inflationsantagande 2026 (2025), %	1,50	1,00
Viktat inflationsantagande 2027 (2026), %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	10	10
Långsiktig vakans, %	0,7-3,9	0,5-2,0
Viktat direktavkastningskrav, %	4,52	4,38

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför Sveafastigheters kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidpunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

I tabellen redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. En förändring av antagna parametrar kan leda till en betydligt högre/lägre värdering. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat, längst ner illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

Känslighetsanalys

	2025	2024
Hyresvärde, +/- 5 %	1 584/-1 593	1 603/-1 602
Hyresvärde, +/- 50 SEK/kvm	1 027/-1 037	1 096/-1 082
Fastighetskostnader, +/- 5 %	-515/505	-525/528
Fastighetskostnader, +/- 50 SEK/kvm	-1 075/1 067	-1 123/1 135
Långsiktig vakansgrad, +/-0,25 %-enheter	-84/66	-71/76
Kalkylränta, +/-0,25 %-enheter	-480/479	-1 265/1 429
Direktavkastningskrav, +/-0,25 %-enheter	-1 244/1 391	-1 285/1 453
Hyresvärde +/-5 % och driftkostnader +/-5 %	1 069/-1 088	1 078/-1 074

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

2025	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga		
Marknad	Marknads värde	kr/kvm	Antal lägenheter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm
Stockholm-Mälardalen	8 489	33 197	3 875	95,4	488	1 907
Universitets- och högskolestäder	9 788	23 219	6 361	95,5	625	1 483
Malmö-Öresund	4 538	23 289	2 680	97,6	286	1 467
Stor-Göteborg	1 491	24 575	882	98,4	93	1 525
Övrigt	1 395	17 891	1 131	86,1	103	1 316
Totalt	25 702	25 427	14 929	95,3	1 594	1 577
Projekt och byggrättsfastigheter	3 305					
Totalt	29 007					

2024	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga		
Marknad	Marknads värde	kr/kvm	Antal lägenheter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm
Stockholm-Mälardalen	8 193	33 462	3 723	95,4	453	1 850
Universitets- och högskolestäder	9 243	22 357	6 075	96,1	587	1 420
Malmö-Öresund	4 373	22 435	2 679	96,3	278	1 425
Stor-Göteborg	1 482	24 328	882	96,1	87	1 428
Övrigt	1 515	16 966	1 310	80,0	103	1 152
Totalt	24 806	24 722	14 669	94,6	1 508	1 503
Projekt och byggrättsfastigheter	3 334					
Totalt	28 140					



2025	Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %			Långsiktig vakansgrad, %		
Marknad	Initialt drift-netto år 1	kr/kvm	min	max	snitt	min	max	snitt	min	max	snitt
Stockholm - Mälardalen	341	1 332	3,10	7,10	4,37	5,05	9,13	6,32	0,10	7,50	1,36
Universitetsstäder	401	952	4,00	5,52	4,56	5,97	7,58	6,17	0,01	3,95	1,34
Malmö-Öresund	190	976	3,57	5,59	4,44	5,55	7,65	6,42	0,42	2,79	1,09
Stor-Göteborg	61	1 000	4,20	4,85	4,34	6,17	6,83	6,31	0,44	1,07	0,68
Övrigt	66	850	4,80	6,12	5,54	6,78	8,18	7,54	1,22	6,50	3,89
Totalt	1 059	1 577	3,10	7,10	4,52	5,05	9,13	6,35	0,01	7,50	1,40

2024	Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %			Långsiktig vakansgrad, %		
Marknad	Initialt drift-netto år 1	kr/kvm	min	max	snitt	min	max	snitt	min	max	snitt
Stockholm - Mälardalen	328	1 341	3,10	7,10	4,23	4,95	9,02	6,09	0,10	6,30	1,30
Universitetsstäder	386	934	4,00	5,56	4,36	5,86	7,56	6,33	0,35	3,24	1,18
Malmö-Öresund	187	960	3,57	5,54	4,41	5,38	7,54	6,28	0,32	2,83	1,07
Stor-Göteborg	58	949	4,10	4,85	4,27	5,96	6,72	6,13	0,51	1,28	0,69
Övrigt	61	684	4,50	13,50	5,37	6,40	15,51	7,27	1,15	25,00	4,06
Totalt	1 020		3,10	13,50	4,38	4,95	15,51	6,29	0,10	25,00	1,35

NOT 15: INVENTARIER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	4
Årets anskaffningar	-	3
Försäljningar och utrangeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	7
Ingående avskrivningar	-5	-4
Årets avskrivningar	-0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5	-5
Utgående redovisat värde	2	2

NOT 16: ANDELAR I JOINT VENTURES

REDOVISNINGSPRINCIP

Med samarbetsarrangemang avses företag där Koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I Koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att Koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Sveafastigheters joint venture, SBB Kåpan Bostad AB, upplöstes i juni 2024.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	1 795
Aktieägartillskott	-	-
Resultatandel	-	-17
Resultat från upplösen av joint venture	-	112
Avyttringar	-	-1 890
Utgående redovisat värde, kapitalandel	-	-

Koncernens andel av årets totalresultat

Mkr	2025	2024
Nettoomsättning	-	133
Drifts- och underhållskostnader	-	-15
Centraladministration	-	-20
Finansnetto	-	-7
Värdeförändring fastigheter/ finansiella instrument	-	-103
Skatt	-	-22
Årets resultat	-	- 34
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-	-34
varav Koncernens andel	-	-17

NOT 17: FINANSIELLA INSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

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

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

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA SKULDER

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut och obligationslån.

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

KLASSIFICERING AV ÖVRIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för Koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För vidare information se Kreditrisk i not 22.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För övriga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar Koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

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

KREDITRISKEXPONERING

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

Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	12	33	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	2	6
Hyresfordringar	-	-	9	9
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	125	106
Likvida medel	-	-	501	308
Summa	12	33	637	429
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	9 030	10 421
Obligationer	-	-	3 690	1 683
Derivatinstrument	89	26	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	10	16
Leverantörsskulder	-	-	28	72
Övriga kortfristiga skulder	-	-	670	303
Summa	89	26	13 429	12 495

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. Inneheten har därmed värderats enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin, både 2025 och 2024.

Beskrivning av förändringen av derivat

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	8	1
Nyanskaffningar	-1	15
Avyttringar	0	-15
Orealiserad värdeförändring i resultatet	-83	7
Utgående redovisat värde	-77	8
varav redovisad som finansiell tillgång	12	33
varav redovisad som finansiell skuld	89	26

LISTADE OBLIGATIONER

2025-12-31

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, Mkr	Emitterad skuld, mEUR	Förfallodatum	Räntesats, %
2025-2028	SE0013106747	900	-	2028-06-02	STIBOR+185 bps
2025-2030	SE0013106754	800	-	2030-06-02	STIBOR+225 bps
2025-2031	SE0013106929	800	-	2031-01-15	STIBOR+225 bps
2024-2027	SE0022244018	-	111	2027-01-29	4,75

2024-12-31

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

NOT 18: ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48	40
Ställda säkerheter derivat	69	-
Transaktionsfordringar	3	10
Övriga fordringar	4	56
Redovisat värde	125	106

NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	9	13
Upplupna ränteintäkter	16	4
Förutbetalda projektkostnader	1	8
Förutbetalda driftskostnader	15	8
Förbetald försäkring	0	0
Övrigt	5	4
Redovisat värde	46	37

NOT 20: LIKVIDA MEDEL

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	501	308
Redovisat värde	501	308

NOT 21: EGET KAPITAL

Förändring i aktiekapital		
kr	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	25 000	25 000
Nyemission	475 000	475 000
Aktiesplit	199 500 000	-
Utgående värden 2024-12-31	200 000 000	500 000
Ingående värden 2025-01-01	200 000 000	500 000
Utgående värden 2025-12-31	200 000 000	500 000

Sveafastigheter har endast stamaktier.

Utestående antal aktier vid årets slut uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr.

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

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

NOT 22: FINANSIELLA RISKER

FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

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

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa Sveafastigheters kortfristiga betalningsförmåga.

Per 31 december 2025 uppgick koncernens likviditetskällor till 2 431 Mkr varav 501 Mkr var likvida medel och 1 930 Mkr var utnyttjade kreditfaciliteter.

Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att endast ha tillgång till finansiering med ofördelaktiga villkor. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långgivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Sveafastigheter strävar efter en jämn fördelning av förfalldatum och en förutsägbar finansiering. Koncernens återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder och räntebetalningar har inkluderats i den period när återbetalningar tidigast kan krävas. För beräkning av räntebetalningar avseende lån med rörlig ränta har referensräntor antagits så som de var bestämda på bokslutsdagen. Framtida likviditetsflöden hänförliga till derivaten utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För beräkning av rörligt ben i ett räntederivat har referensräntor använts över derivatets hela löptid såsom de var bestämda på bokslutsdagen.

2025-12-31					
Löptidsanalys, Mkr	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	686	8 768	-	-	9 454
Obligationer	161	2 324	921	809	4 214
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	10	10
Derivat	21	28	5	-	54
Skuld leasing	10	18	17	252	298
Leverantörsskulder	28	-	-	-	28
Övriga kortfristiga skulder	670	-	-	-	670
Summa	1 576	11 138	943	1 071	14 727

2024-12-31					
Löptidsanalys, Mkr	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	486	10 485	264	-	11 236
Obligationer	80	1 770	-	-	1 850
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	16	16
Derivat	-26	-45	-22	-	-93
Skuld leasing	9	16	15	222	262
Leverantörsskulder	72	-	-	-	72
Övriga kortfristiga skulder	303	-	-	-	303
Summa	924	12 226	257	238	13 646

KREDITRISK

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

Åldersanalys, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	2	3
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	1	2
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	4	3
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	21	20
Summa hyresfordringar	28	27

Reservering hyresfordringar, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-18	-4
Reserveringar	-11	-22
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	10	8
Summa	-19	-18
Utgående redovisat värde	9	9

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

RÄNTERISK

Ränterisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för Sveafastigheter. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat i form av ränteswappar. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i Sveafastigheters löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av ränterisken är att säkerställa en önskad stabilitet i Sveafastigheters totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Ränteriskstrategin består av en välvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos Sveafastigheters totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,9 (2,9) vid årets slut. Nedan redovisas ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur	2025-12-31		2024-12-31	
	Ränteförfall	Andel, %	Ränteförfall	Andel, %
Mkr				
< 1 år	2 543	20	814	7
1-2 år	5 861	46	571	5
2-3 år	820	6	6 424	53
3-4 år	3 517	28	2 670	22
4-5 år	-	-	1 667	13
>5 år	-	-	-	-
Totalt	12 740	100	12 146	100

COVENANTER

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

- **Icke-säkerställda räntebärande skulder** (obligationer) med ett redovisat värde om 3 690 mkr (1 683)
 - Löpande finansiellt villkor för skuldsättning. Belåningsgrad (definierad som Nettoskuld / Summa Tillgångar minus Likvida medel) om maximalt 55 procent. Per 2025-12-31 var belåningsgraden 42 procent.
 - Villkor vid ny marknadsskuldsättning (så som definierat i de allmänna villkoren). Räntetäckningsgrad (definierad som Resultat före finansiella poster och värdeförändringar / Finansnetto) om minst 1,5 ggr. Denna covenant testas endast om Sveafastigheter tar upp ny skuld som kan handlas på en reglerad marknad. I samband med att bolaget tagit upp ny skuld på kapitalmarknaden under 2025 har testet för räntetäckningsgraden uppfyllts.

- **Säkerställda räntebärande skulder** (skulder till kreditinstitut) med ett bokfört värde om 9 030 mkr (10 421). Finansiella åtaganden är ofta unika för enskilda låneavtal. Exempel på vanligt förekommande covenant är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Covenanterna mäts och testas vanligtvis på låntagarnivå.

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

Sveafastigheter bevakar, testar och följer upp covenanterna kvartalsvis och årsvis i enlighet med låneavtalen. Uppfylls inte de finansiella åtagandena kan exempelvis ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning.

Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenant mot alla motparter per 2025-12-31. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna nästa gång de testas per delårsrapportdagen 31 mars 2026.

NOT 23: ÖVRIGA SKULDER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-16	-27
Skulder personalkostnader	-6	-5
Fastighetsskatt	-14	-37
Transaktionsskulder	-622	-199
Ställda säkerheter derivat	-8	-
Övriga kortfristiga skulder	-6	-35
Redovisat värde	-670	-303

Transaktionsskulder om -622 mkr (-199) avser finansieringsskuld av två pågående projekt där entreprenören står för finansieringen. Skulden kommer regleras under våren 2026 i samband med projektavslut.

NOT 24: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	-13	-19
Upplupna driftskostnader	-39	-19
Upplupna räntor	-89	-77
Ej betald stämpelskatt	-32	-17
Förutbetalda hyresintäkter	-127	-102
Övriga upplupna kostnader	-14	-110
Redovisat värde	-314	-344

NOT 25: SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	2025-01-01	Kassaflödes påverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2025-12-31
		Upptagna lån	Amorterade lån	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	
Obligationer	1 683	2 500	-413	-80	3 690
Skulder till kreditinstitut	10 421	150	-1 572	32	9 030
Redovisat värde	12 104	2 650	-1 985	-48	12 720

Mkr	2024-01-01	Kassaflödes påverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
		Upptagna lån	Amorterade lån	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	
Obligationer	-	1 694	-	-11	1 683
Skulder till kreditinstitut	8 393	-	-1 081	3 109	10 421
Skulder till ägare	4 334	-	-361	-3 973	-
Redovisat värde	12 727	1 694	-1 442	-875	12 104

NOT 26: FÖRVÄRV AV DOTTERBOLAG MED AVDRAG FÖR LIKVIDA MEDEL

Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	246	435
Likvida medel	0	-
Övriga tillgångar och fordringar	124	4
Förvärvade tillgångar	257	439
Skulder till kreditinstitut	0	115
Övriga lång- och kortfristiga skulder	1	222
Förvärvade nettotillgångar	256	102
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångarna	-256	-102
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	-	38
Kontant erlagd köpeskilling	-256	-64
Förvärvade likvida medel	0	-
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-41	-221
Summa förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel	-297	-285

NOT 27: STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 491	12 579
Andelar i koncernföretag	11 803	8 913
Summa ställda säkerheter	24 294	21 492

NOT 28: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Det finns inga åtaganden.

NOT 29: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med SBB som omfattar 3 950 lägenheter och har ett årsarvode om 52,5 mkr (2025 års nivå). Avtalet har under året förlängts med ett år och löper nu fram till utgången av 2027. Intäkterna som avtalet genererar redovisas som Övriga förvaltningsintäkter.

Sveafastigheter har under 2024 sålt teknisk förvaltning till joint venture SBB Kåpan Bostad AB. Intäkterna, 12 mkr, redovisas som Övriga förvaltningsintäkter.

Sveafastigheter hyr förvaltningskontor och parkeringsplatser från SBB.

Transaktioner med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Mkr	2025	2024
Fakturerade förvaltningstjänster	54	48
Räntekostnader	-	-165
Hyra förvaltningskontor och parkeringsplatser	1	1

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

NOT 30: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Ett Euro Medium Term Note-program om 2 000 mEUR etablerades och under det har seniora, icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR emitterats.
- Bolaget har nyttjat sin rätt att förtidsinlösa utestående 111 mEUR seniora, icke-säkerställda obligationer.
- Byggrätter tilldelades för två projekt i Nacka med cirka 155 lägenheter vid Orminge centrum och 105 lägenheter vid Älta centrumkvarter.
- Bolaget utsågs till ankarbyggherre och fick markanvisning om minst 10 000 kvm BTA i Silokvarteren i centrala Västerås.
- Bytesaffären med KlaraBo tillträdde. Överenskommet fastighetsvärde i den portfölj Sveafastigheter avyttrade motsvarar fastigheternas bokförda värde. Transaktionen bedöms initialt minska Sveafastigheters intjäningsförmåga med cirka två mkr och minska uthyrningsgraden med 0,04 procentenheter. Sveafastigheter är nettosäljare i transaktionen och erhölet en köpeskilling om cirka 90 mkr efter avdrag för bland annat latent skatt.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		47	29
Personalkostnader	4	-35	-33
Övriga rörelsekostnader	3	-67	-57
Rörelseresultat		-55	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	414	1 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-532	-1 126
Värdeförändringar finansiella instrument		-3	-26
Resultat efter finansiella poster		-176	120
Bokslutsdispositioner	8	57	-15
Resultat före skatt		-119	105
Skatt	9	11	-9
ÅRETS RESULTAT		-108	96

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat	-108	96
Övrigt totalresultat	-	-
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	-108	96

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

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

Moderbolaget hade vid årets utgång 17 anställda. Nettoomsättningen uppgick under året till 47 mkr (29) och består till största del av management fee. Personalkostnaderna uppgick till -35 mkr (-33) för året. Övriga rörelsekostnader uppgick till -67 mkr (-57) för året, varav -11 mkr (-22) är hänförliga till noteringen och listbytet till Nasdaq Stockholm samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	18 475	18 478
Fordringar hos koncernföretag	11	7 204	6 414
Derivat	12	7	20
Uppskjuten skattefordran		14	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 701	24 912
Summa anläggningstillgångar		25 701	24 912
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	-	2
Övriga fordringar	12	75	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14	3
Likvida medel	14	252	17
Summa omsättningstillgångar		341	23
SUMMA TILLGÅNGAR		26 043	24 935

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	1	1
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		16 298	16 298
Transaktionskostnader		-60	-60
Balanserat resultat		86	-10
Årets resultat		-108	96
Summa fritt eget kapital		16 216	16 324
Summa eget kapital		16 216	16 325
Obeskattade reserver	16	15	15
Långfristiga skulder			
Obligationer	12	3 690	1 683
Derivat	12	2	20
Skulder till koncernbolag	17	5 952	6 752
Uppskjutna skatteskulder		-	0
Summa långfristiga skulder		9 645	8 455
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	0	0
Aktuella skatteskulder		12	9
Derivat	12	74	-
Kortfristiga skulder		16	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	65	128
Summa kortfristiga skulder		167	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 043	24 935

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	0	0
Årets resultat	-	96	96
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	-	96	96
Nyemission	1	-	1
Transaktionskostnader	-	-60	-60
Aktieägartillskott	-	16 288	16 288
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	16 324	16 325
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	16 324	16 325
Årets resultat	-	-108	-108
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	-	-108	-108
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	16 216	16 216

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-119	105
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Avsättning till periodiseringsfond</i>	-	15
<i>Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument</i>	-2	-
<i>Övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>	1	-
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-120	120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-83	-15
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-60	6 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263	6 996
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-	-18 478
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 590	-6 414
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	0
Avyttring av dotterbolag	0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 590	-24 890
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	0
Transaktionskostnader	-	-60
Erhållna aktieägartillskott	-	16 288
Upptagna lån	2 500	1 683
Amortering av låneskulder	-413	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 088	17 911
Årets kassaflöde	235	17
Likvida medel vid årets början	17	0
Likvida medel vid årets slut	252	17

Moderbolagets noter

NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 2: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För uppskattningar och bedömningar se not 3 för koncernen.

NOT 3: ARVODE TILL REVISOR

Ernst & Young AB

Mkr	2025	2024
Revisionsuppdraget	-2	-4
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatt	-	-
Övrigt	-	-
Summa	-2	-4

NOT 4: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

NOT 5: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Mkr	2025	2024
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-2
Summa	-	-2

NOT 6: RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2025	2024
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från koncernföretag	407	1 335
Övriga finansiella intäkter	7	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	414	1 335

NOT 7: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2025	2024
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader till koncernföretag	-407	-1 081
Räntekostnader till ägare	-	-11
Övriga räntekostnader	-122	-22
Övriga finansiella kostnader	-3	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-532	-1 126

NOT 8: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mkr	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-	-15
Lämnade/mottagna koncernbidrag	57	-
Summa	57	-15

NOT 9: SKATT

Redovisad skatt		
Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	-3	-9
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	0
Uppskjuten skatt finansiella instrument	14	-
Redovisad skatt	11	-9

Avstämning av effektiv skatt		
Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	-119	105
Skatt enligt moderbolagets skattesats	25	-22
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Skatt hänförlig till tidigare år	-3	-
Ej skattepliktiga intäkter	15	3
Ej avdragsgilla kostnader	-25	-3
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	0	-
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	12
Redovisad skatt	11	-9
Effektiv skattesats, %	10	8

NOT 10: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	18 478	2
Förvärv	-	0
Aktieägartillskott	-	18 478
Avyttringar	-2	-2
Utgående redovisat värde	18 475	18 478

Direktägda dotterbolag					Redovisat värde, tkr	
Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel, %	2025-12-31	2024-12-31
Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	Stockholm	25 000	100	18 475 235	18 477 741
Summa redovisat värde					18 475 235	18 477 741

Indirektägda bolag

Org.nr	Namn	Andel, %
559281-0856	Sveafastigheter 1.101 Holding AB	100
559464-0939	Sveafastigheter 1.102 Holding AB	100
559266-0780	Sveafastigheter 1.201 Holding AB	100
559266-0806	Sveafastigheter 1.202 Holding AB	100
559266-0863	Sveafastigheter 1.203 Holding AB	100
559266-0871	Sveafastigheter 1.204 Holding AB	100
559266-0889	Sveafastigheter 1.205 Holding AB	100
559266-0897	Sveafastigheter 1.206 Holding AB	100
559266-0905	Sveafastigheter 1.207 Holding AB	100
559266-0798	Sveafastigheter 1.208 Holding AB	100
559266-0822	Sveafastigheter 1.209 Holding AB	100
559266-0830	Sveafastigheter 1.210 Holding AB	100
559266-0848	Sveafastigheter 1.211 Holding AB	100
559266-0855	Sveafastigheter 1.212 Holding AB	100
559481-7628	Sveafastigheter 1.213 Holding AB	100
559464-0954	Sveafastigheter 1.214 Holding AB	100
559464-1010	Sveafastigheter 1.301 Holding AB	100
559464-1077	Sveafastigheter 1.401 Holding AB	100
559464-1275	Sveafastigheter 1.402 Holding AB	100
559464-1085	Sveafastigheter 1.403 Holding AB	100
559464-1093	Sveafastigheter 1.404 Holding AB	100
559464-1101	Sveafastigheter 1.408 Holding AB	100
559464-1184	Sveafastigheter 1.411 Holding AB	100
559464-1192	Sveafastigheter 1.412 Holding AB	100
559464-1200	Sveafastigheter 1.413 Holding AB	100
559185-5654	Sveafastigheter 1.501 Holding AB	100
559347-1997	Sveafastigheter 1.502 Holding AB	100
559070-4713	Sveafastigheter 1.503 Holding AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559276-5571	Sveafastigheter 1.504 Holding AB	100
559276-5621	Sveafastigheter 1.505 Holding AB	100
559374-8642	Sveafastigheter 1.506 Holding AB	100
559314-1442	Sveafastigheter 1.507 Holding AB	100
559347-1989	Sveafastigheter 1.508 Holding AB	100
559281-0864	Sveafastigheter 2.101 Holding AB	100
559464-1374	Sveafastigheter 2.102 Holding AB	100
559464-1234	Sveafastigheter 2.103 Holding AB	100
559464-1242	Sveafastigheter 2.104 Holding AB	100
559464-1259	Sveafastigheter 2.105 Holding AB	100
559464-1382	Sveafastigheter 2.106 Holding AB	100
559277-2049	Sveafastigheter 2.201 Holding AB	100
559277-2098	Sveafastigheter 2.202 Holding AB	100
559277-2114	Sveafastigheter 2.203 Holding AB	100
559464-1358	Sveafastigheter 2.301 Holding AB	100
559464-0970	Sveafastigheter 3.101 Holding AB	100
559464-1044	Sveafastigheter 3.102 Holding AB	100
559464-0962	Sveafastigheter 3.103 Holding AB	100
559464-0988	Sveafastigheter 3.104 Holding AB	100
559423-7314	Sveafastigheter 3.105 Holding AB	100
559326-6348	Sveafastigheter 3.106 Holding AB	100
559364-1656	Sveafastigheter 3.107 Holding AB	100
559423-7322	Sveafastigheter 3.108 Holding AB	100
559161-9936	Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB	100
556667-8842	Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB	100
559464-1168	Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	100
559070-4721	Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	100
559457-8311	Sveafastigheter Boden Tuppen AB	100
559079-3625	Sveafastigheter Borlänge AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
916898-6546	Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	100
916898-6553	Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	100
559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100
559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100
559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100
559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100
559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100
559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100
559301-4649	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	100
559376-6867	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	100
556700-2067	Sveafastigheter Bostad Räcksta AB	100
559122-6039	Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	100
559235-4988	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	100
559418-4730	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	100
556985-1289	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100
559080-4265	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	100
559122-2921	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	100
559122-2905	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	100
559256-3984	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	100
559131-3530	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	100
559171-7946	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	100
559220-1015	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	100
559256-3976	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	100
559301-4672	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	100
559322-6664	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	100
559335-6677	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	100
559335-6685	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	100
559376-6818	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	100
559464-1028	Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559464-1036	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	100
556984-1660	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	100
559464-1051	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	100
556975-6389	Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	100
559334-4087	Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	100
559122-6013	Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16:1 C AB	100
559225-1168	Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	100
559171-7854	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	100
559216-8610	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	100
559232-8735	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	100
559171-7896	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	100
559169-8583	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	100
559256-4016	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	100
559376-6859	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	100
559273-3124	Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	100
559256-4024	Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	100
559301-4714	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	100
559335-6594	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	100
559256-3992	Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	100
559210-1967	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB	100
559232-8768	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	100
559335-6628	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	100
559335-6610	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	100
559242-8477	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB	100
559301-4680	Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559235-5084	Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	100
559141-1268	Sveafastigheter Del av Stockholm Sättra 2:1 AB	100
559210-1975	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	100
559335-6669	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	100
559122-6070	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	100
559301-4706	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	100
559122-6047	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	100
559235-4996	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	100
559171-7839	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	100
559335-6651	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	100
559171-7847	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	100
559147-6451	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	100
559301-4656	Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	100
559080-4299	Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	100
559080-4323	Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	100
556985-1271	Sveafastigheter Development AB	100
556436-7000	Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB	100
556902-3020	Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	100
556813-9249	Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	100
556879-9315	Sveafastigheter Exporten 1 AB	100
559105-9976	Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	100
559149-4827	Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB	100
559408-9921	Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	100
556729-9853	Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	100
559340-1218	Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	100
559340-1226	Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	100
559300-7254	Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB	100
559106-8894	Sveafastigheter Helsingborg 1 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559153-7831	Sveafastigheter Helsingborg 2 AB	100
556442-9206	Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	100
559135-0722	Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	100
559464-0871	Sveafastigheter Holding 1 AB	100
559464-0889	Sveafastigheter Holding 1.1 AB	100
559464-0947	Sveafastigheter Holding 1.2 AB	100
559464-1002	Sveafastigheter Holding 1.3 AB	100
559464-1069	Sveafastigheter Holding 1.4 AB	100
559464-1150	Sveafastigheter Holding 1.5 AB	100
559464-1218	Sveafastigheter Holding 2 AB	100
559464-1226	Sveafastigheter Holding 2.1 AB	100
559464-1283	Sveafastigheter Holding 2.2 AB	100
559464-1341	Sveafastigheter Holding 2.3 AB	100
559464-1119	Sveafastigheter Holding 3 AB	100
559479-1898	Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	100
559313-5964	Sveafastigheter Höganäs 1 AB	100
556851-0902	Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB	100
556720-6247	Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	100
556547-7550	Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	100
969661-1046	Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	100
559191-4691	Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	100
559019-0228	Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	100
559206-2524	Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	100
556828-3138	Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	100
559199-5153	Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	100
559177-6645	Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	100
556516-1303	Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	100
559481-7537	Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	100
559162-1221	Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559157-9866	Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	100
556586-2199	Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB	100
559146-6056	Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB	100
559287-3797	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	100
559287-3805	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	100
559287-3813	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	100
559324-0194	Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB	100
559225-6928	Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	100
559225-6902	Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	100
559225-6936	Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	100
559225-6910	Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	100
556693-9491	Sveafastigheter Landskrona 1 AB	100
559345-4225	Sveafastigheter Landskrona 2 AB	100
559267-6406	Sveafastigheter Landskrona 3 AB	100
556727-3643	Sveafastigheter Landskrona 5 AB	100
556768-2033	Sveafastigheter Landskrona AB	100
559152-8756	Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	100
556925-2017	Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	100
556064-4105	Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB	100
556685-4096	Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	100
556514-2964	Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB	100
559220-6964	Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	100
559276-5431	Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB	100
556868-2545	Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB	100
559276-5407	Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB	100
559276-5415	Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB	100
559276-5357	Sveafastigheter Linköping Riket AB	100
559273-5103	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559273-5095	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	100
559273-5087	Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	100
559276-5340	Sveafastigheter Linköping Råknestickan 1 AB	100
559223-3927	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	100
559218-8444	Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	100
559204-0462	Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	100
556707-4504	Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	100
556686-3493	Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	100
556810-8517	Sveafastigheter Nackagubb AB	100
556742-5912	Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB	100
556973-7264	Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB	100
559208-8735	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	100
559229-6551	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	100
556897-8232	Sveafastigheter Nyköping AB	100
559481-7602	Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	100
559464-1390	Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	100
559114-4240	Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	100
559114-4257	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan 21 AB	100
559114-5064	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan Holding AB	100
556697-5107	Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB	100
559440-7644	Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB	100
559481-7552	Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB	100
559481-7545	Sveafastigheter Oskarshamn Mercurius 4 AB	100
559152-5307	Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	100
559297-0353	Sveafastigheter Parkering Holding AB	100
559464-1176	Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	100
559235-5001	Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB	100
559449-4337	Sveafastigheter Services AB	100
559031-5262	Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559131-3563	Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100
559368-3559	Sveafastigheter Skellefteå Bågaren 7 AB	100
559481-7594	Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	100
559276-5217	Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	100
559341-6984	Sveafastigheter Skellefteå Jullen 1 AB	100
559050-7967	Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	100
559050-7959	Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	100
559457-5101	Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	100
559457-5119	Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	100
559050-8056	Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	100
559108-5070	Sveafastigheter SLUV Holding AB	100
559090-9668	Sveafastigheter Sländan Holding AB	100
559115-8711	Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	100
556966-4476	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	100
556966-4484	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB	100
969678-0395	Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	100
969677-9181	Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100
559045-5068	Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	100
556882-0848	Sveafastigheter Stockholm Hällsättra 8 AB	100
559101-8733	Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB	100
559183-6043	Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	100
556900-0010	Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	100
559167-0772	Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	100
559513-9535	Sveafastigheter Stockholm Sveaorden 2 AB	100
559039-2212	Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	100
556878-8268	Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB	100
559114-7938	Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556975-9136	Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB	100
916563-7035	Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnåset 14 Kommanditbolag	100
556674-7613	Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	100
556974-0367	Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	100
559004-1728	Sveafastigheter Söderhamn AB	100
556564-9828	Sveafastigheter Södertälje 1 AB	100
556717-0062	Sveafastigheter Södertälje 2 AB	100
559057-0619	Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	100
559202-8830	Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	100
556588-2841	Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB	100
556684-7116	Sveafastigheter Trelleborg AB	100
559182-0583	Sveafastigheter Trollhättan 1 AB	100
556456-6486	Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	100
559240-0559	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	100
556722-1709	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	100
559464-0905	Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	100
559062-5835	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB	100
559384-7246	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB	100
556748-3903	Sveafastigheter Umeå AB	100
559481-7578	Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	100
559481-7560	Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB	100
556886-6395	Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	100
559323-8255	Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	100
559464-0921	Sveafastigheter Umeå Bytesgårdet 5 AB	100
559023-9199	Sveafastigheter Umeå Eklunda AB	100
559464-0897	Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	100
559351-8433	Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
559302-1701	Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	100
559302-1685	Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	100
559354-4926	Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	100
559464-0913	Sveafastigheter Umeå Ödla 2 AB	100
559276-5563	Sveafastigheter Unobo Holding AB	100
969633-7709	Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40KB	100
559210-1959	Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	100
559479-5881	Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	100
556974-8527	Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	100
559122-6088	Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	100
559285-3617	Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	100
559285-3609	Sveafastigheter Västerås Najaden AB	100
559053-5273	Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	100

Org.nr	Namn	Andel, %
556964-1342	Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	100
559464-1267	Sveafastigheter Västerås Sågklingen AB	100
556883-5515	Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	100
559212-5750	Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB	100
556955-0766	Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	100
559338-1741	E:A Årby Norra Fastigheter II AB	100
559338-1774	EA Årby Norra Fastighets AB	100
559201-9169	FL Norra Årby AB	100
559327-2031	FL Årby Norra II AB	100
559338-9751	FL Årby Norra III AB	100
559181-7266	FL-Nystavaren AB	100
559535-8143	Goldcup 37656 AB	100
559535-8150	Goldcup 37657 AB	100
559535-8168	Goldcup 37658 AB	100
559535-1692	Neobo Träkolet NYAB AB	100

NOT 11: FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

KREDITRISK

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	6 414	10
Tillkommande fordringar	821	6 414
Avgående fordringar	-31	-10
Redovisat värde	7 204	6 414

NOT 12: FINANSIELLA INSTRUMENT

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

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

Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	7 204	6 414
Derivat	7	20	-	-
Kundfordringar	-	-	-	2
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	75	0
Likvida medel	-	-	252	17
Summa	7	20	7 531	6 434
Finansiella skulder				
Obligationer	-	-	3 690	1 683
Derivat	76	20	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	5 952	6 752
Leverantörsskulder	-	-	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	16	3
Summa	76	20	9 658	8 438

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

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

Löptidsanalys Mkr	2025-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Obligationer	161	2 324	921	809	4 214
Skulder till koncernföretag	-	-	-	5 952	5 952
Leverantörsskulder	0	-	-	-	0
Övriga kortfristiga skulder	16	-	-	-	16
Summa	177	2 324	921	6 761	10 182

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

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 nivå 2. Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2025 eller 2024. Förändring för derivatinstrumenten presenteras i tabellen.

OBLIGATIONER

Listade obligationer finns i not 17 för koncernen.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	0	-
Nyanskaffningar	-1	0
Orealiserad värdeförändring i resultatet	-69	0
Utgående redovisat värde	-69	0
varav redovisat som finansiell tillgång	7	20
vara redovisat som finansiell skuld	76	20

NOT 13: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9	2
Övriga förutbetalda kostnader	6	1
Redovisat värde	14	3

NOT 14: LIKVIDA MEDEL

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	252	17
Summa	252	17

NOT 15: EGET KAPITAL

Per den 31 december 2025 består aktiekapitalet av 200 000 000 stamaktier med ett kvotvärde om 0,0025 kr. Se även upplysningar i koncernens not 21 Eget kapital.

NOT 16: OBESKATTADE RESERVER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	15	15
Summa	15	15

NOT 17: SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	6 752	12
Tillkommande skulder	189	6 749
Avgående skulder	-989	-9
Redovisat värde	5 952	6 752

NOT 18: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	3	3
Upplupna räntekostnader	49	34
Upplupna noteringskostnader	-	60
Övriga upplupna kostnader	12	31
Redovisat värde	65	128

NOT 19: STÄLLDA SÄKERHETER

Bolaget har inga ställda säkerheter 2025 eller 2024.

NOT 20: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag uppgår till 4 228 mkr (5 565).

NOT 21: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöper ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 4,314 - 5,75 procent (5,75) ränta som betalats kvartalsvis.

2025

Mkr	Försäljning av tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	47	0	7 204	5 952
Summa	47	0	7 204	5 952

2024

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

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

NOT 22: HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

För händelser efter balansdagen se not 30 för koncernen.

NOT 23: FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	2025-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	16 324 131 650
Årets resultat	-108 326 285
Summa	16 215 805 365
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	16 215 805 365
Summa	16 215 805 365

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Sveafastigheters årsredovisning vars innehåll anges på sidan 87, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 19 mars 2026

Stockholm den 23 mars 2026

Peter Wågström
Styrelsens ordförande

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Per O Dahlstedt
Styrelseledamot

Peder Johnson
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2026
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-37. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till

moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2025 till 29 007 Mkr och årets värdeförändringar till – 243 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2025 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 14 Förvaltningsfastigheter samt not 3 Övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi bland annat genomfört följande granskningsåtgärder:

- Vi har utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.
- Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingsexperterna.
- Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.
- Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.
- Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, långsiktig vakans, utgående hyra och driftkostnader.
- Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med föregående år.
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-22 samt 87-116. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAGET TILL DISPOSITIONER AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sveafastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Sveafastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering

av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm utsågs till Sveafastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 20 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 29 september 2023.

Stockholm den 23 mars 2026
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning

Sveafastigheter integrerar hållbarhet i kärnverksamheten för att minska klimat- och miljöavtrycket och skapa trygga, attraktiva bostadsområden – en strategi som stärker lönsamheten och långsiktigt aktieägarvärde.

INNEHÅLL

Introduktion

Om hållbarhetsredovisningen	88
Hållbarhetsstyrning	88
Dubbel väsentlighetsanalys	89
Hantering av hållbarhetsrisker	89
Hållbarhetsmål	90

Miljö (E)

Klimatanpassning	91
Klimatpåverkan och energi	92
Biologisk mångfald	97
Cirkulär ekonomi	98

Socialt (S)

Medarbetare	99
Leverantörers hälsa och säkerhet	101
Hem för fler	102
Trygga hyresgäster och bostadsområden	103

Styrning (G)

Affärsetik	104
Korruption och mutor	105

TCFD-tabell

106

Fördjupad information

107

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Sveafastigheter publicerar en frivillig hållbarhetsredovisning som upprättas i linje med principer inspirerade av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Bolaget omfattas inte av årsredovisningslagens krav, CSRD eller EU-taxonomin för räkenskapsåret 2025. Bolaget redovisar dock för 2025 frivilligt upplysningar enligt ESRS E1-5 och E1-6. Dessa upplysningar är översiktligt granskade, se revisors utlåtande på sidan 110. Bolaget bevakar kontinuerligt utvecklingen av regelverken och avser på sikt att anpassa rapporteringen till EU-taxonomin krav. Hållbarhetsredovisningen baseras på den finansiella koncernstrukturen. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll. Hållbarhetsinformationen i denna rapport avser helår 2025 om inget annat anges. Koncernen etablerades 2024, vilket innebär att en hållbarhetsredovisning för 2023 inte upprättades, och jämförelsetal begränsas till 2024. Redovisningen omfattar hållbarhetspåverkan i samtliga delar av Sveafastigheters värdekedja.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet planeras, styrs och följs upp i enlighet med Sveafastigheters organisationsstruktur, med tydlig ansvarsfördelning och fastställda befogenheter som regleras i bolagets ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mål samt

handlingsplaner. Den årliga affärsplaneringen resulterar i tydliga och förankrade planer för hur alla delar av verksamheten ska drivas. I planerna inkluderas mål inom miljö (E), socialt (S) och styrning (G). Uppföljning av affärsplanen görs löpande under året. Beskrivningen av Sveafastigheters affärsmodell finns på sidan 9.

Utöver det styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk samt vägleds av följande externa respektive interna ramverk.

Vägledande externa ramverk

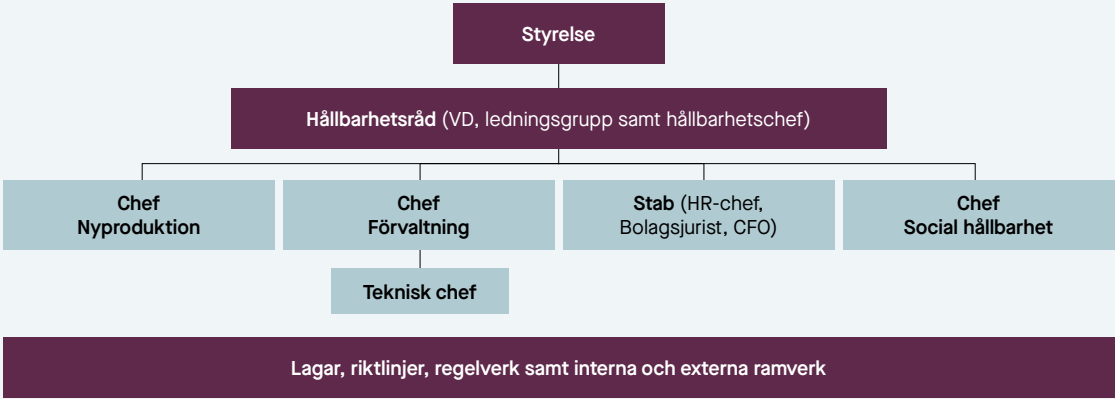
- FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs)
- Parisavtalet
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- FN:s vägledande principer för affärsetik och mänskliga rättigheter
- Internationella arbetsorganisationen ILO:s kärnkonventioner, policyer och riktlinjer

Vägledande interna ramverk

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

BETYDANDE FUNKTIONER FÖR SVEAFASTIGHETERS HÅLLBARHETSSTYRNING

Organisationsstrukturen för hållbarhetsstyrningen framgår i figuren nedan. För fullständig bolagsstyrning se sidorna 31-33. Styrelsens revisionsutskott hanterar uppföljning av plan för utveckling av hållbarhetsrapportering. Se presentation av styrelsemedlemmar på sidorna 34-35 och tabell över styrelsens sammansättning i Not 8 i koncernens noter.



DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Sveafastigheter genomförde under hösten 2024 en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsrådet genomförde den dubbla väsentlighetsanalysen och förankrade resultatet i styrelsen. Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Sveafastigheter. Utfallet finns samlat i föregående års årsredovisning. De väsentliga frågorna styr innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt, och återfinns på kommande sida under Hållbarhetsmål. De materiella och finansiella påverkanfaktorerna återfinns i respektive avsnitt.

Under 2025 genomfördes en översyn av resultatet för att bedöma om den dubbla väsentlighetsanalysen fortfarande var aktuell. I samband med detta analyserades om förändrade omvärldsfaktorer medför behov av att inkludera ytterligare hållbarhetsfrågor. Analysen från 2024 bedömdes fortsatt vara aktuell. Två områden lyftes för fördjupad

bevakning: risken för dricksvattenbrist, aktualiserad av sommaren 2025 års värmebölja, samt behovet av ökad beredskap vid kris eller krig.

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

HANTERING AV HÅLLBARHETSRIKES

Hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter, hanteras i linje med övriga affärs- och verksamhetsrisker, se sidorna 29-30.

Identifierade klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter redovisas i linje med TCFD:s rekommendationer på sidan 91.



HÅLLBARHETSMÅL

Sveafastigheter främjar hållbarhet i hela verksamheten och värdekedjan. Det övergripande målet är att tillhandahålla långsiktigt hållbara, trivsamma och trygga boendemiljöer. Under 2024 initierades arbetet med att definiera ett övergripande mål och ett tillhörande mätetal per väsentlig hållbarhetsfråga. Arbetet utvecklades vidare under 2025, då förslag till klimatmål togs fram samt mål för biologisk mångfald fastställdes. Validering av klimatmålen pågår hos SBTi.

	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat år anges)	Utfall 2025 (2024 där data finns)	Mer information
Miljö (E)	Klimatanpassning (ESRS E1)	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.	97 % (97 %) av portföljen bedöms klara av att bemöta klimatrisker efter klimatanpassningsåtgärder.	91-92
	Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)	Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 2026.	Förvaltning - driftsutsläpp i användningsskedet: - 4 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024 Nyproduktion - inbäddade utsläpp från byggnation: -12 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024	92-96
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.	n/a, mål gäller från 2026	97
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.	90 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplats har förberetts för materialåtervinning, mätt som sorteringsgrad.	98
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska överstiga branschgenomsnittet.	Sveafastigheters genomsnitt i medarbetarundersökningar: 24 (25) Branschgenomsnitt: 27	99-101
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.	Allvarliga olyckor: 2 (0) Olyckor med dödlig utgång: 0 (0)	101
	Hem för fler (ESRS S3)	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	100 % av nyproduktionsprojekt har utformats för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	102
	Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.	Sveafastigheters resultat i trygghetsundersökning: 78,9 % (78,7 %) Branschmedelvärde: 80,6 % (79,4 %)	103
Styrning (G)	Affärsetik (ESRS G1)	Alla medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.	63 % av nya leverantörer har signerat uppförandekoden.	104
	Korruption och mutor (ESRS G1)	Ingen form av korruption ska förekomma.	0 (0) bekräftade fall av korruption och mutor.	105

Hållbarhetsredovisning

Miljö (E)



KLIMATANPASSNING

Klimatanpassning stärker motståndskraften i både samhället och fastighetsportföljen. Investeringar i klimatanpassningsåtgärder minskar fysiska och omställningsrelaterade risker och bidrar samtidigt till att begränsa framtida reparationskostnader och värdeminskning.

En årlig klimatriskanalys genomförs för hela fastighetsportföljen. För 2025 gjordes en övergripande klimatriskanalys baserad på en fördjupad klimatriskanalys som gjordes 2024. Analysen bygger på historiska väderdata, framtida klimatscenarier samt lokala sårbarhetsfaktorer. Resultaten

integreras i den övergripande riskhanteringen enligt Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD):s rekommendationer och kompletteras vid behov med fastighetsspecifika analyser. Se TCFD-tabell på sidan 106. Bedömningen omfattar kort (ett år), medellång (fem år) och lång sikt (25 år). Den utgår från IPCC:s scenarier RCP 2.6, en omställningsintensiv utvecklingsbana i linje med Parisavtalet, och RCP 8.5 som innebär betydande fysiska risker vid oförändrade utsläpp. Detta sammantaget ger ett robust beslutsunderlag som stärker portföljens motståndskraft och långsiktiga värde.

Utfall klimatriskanalys 2025

Andelen av portföljen som är klimatanpassad och rustad för att hantera identifierade klimatrisker är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Mindre variationer förklaras av förändringar i portföljens värdefördelning.

Akuta klimatrelaterade risker, såsom extrem nederbörd, översvämningar och stormar, bedöms fortsatt att vara låga, även om enstaka fastigheter kan påverkas på längre sikt. Även kroniska risker, exempelvis stigande havsnivåer och högre medeltemperaturer, klassas som låga. Tidiga och riktade investeringar i

klimatanpassning minskar risken för framtida reparationskostnader, driftstörningar och värdeminskning. Samtidigt ökar fokus på omställningsrisker kopplade till nya regelverk, teknikutveckling och skärpta förväntningar från investerare. Kommande EU-krav innebär att fastigheter som inte energieffektiviseras i tid kan medföra ökade kostnader och förlorad konkurrenskraft. Enligt det reviderade Energiprestandadirektivet (EPBD) ska primärenergianvändningen i bostäder minska med minst 16 procent till 2030 och med 20–22 procent till 2035.

AKTIVITETER:

- I arbetet med att ta fram nya detaljplaner för nyproduktion görs utredningar för att undvika platser med höga klimatrisker samt att förebygga fysiska risker. Förebyggande åtgärder kan exempelvis utgöras av fördröjningsmagasin under mark där översvämningssrisk identifierats.
- Sveafastigheter arbetar systematiskt med att sänka primärenergianvändningen i hela beståndet. Arbetet inriktas särskilt på fastigheter med hög energiförbrukning och omfattar både energieffektiviseringsåtgärder och utvärdering av möjligheter till lokal produktion av förnybar energi. Dessa insatser bedöms stärka fastigheternas långsiktiga ekonomi, konkurrenskraft och marknadsvärde.
- Under året har en grundläggande struktur och förståelse för klimatrisker etablerats inom förvaltningsorganisationen. Alla förvaltare genomgick en grundläggande utbildning och förvaltare för de berörda fastigheterna genomgick en fördjupad utbildning inom klimatriskhantering.
- I samband med framtagandet av nya klimatmål har hänsyn tagits till Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), då SBTi Buildings utvecklats i samarbete med CRREM och baseras på gemensamma 1,5-gradersbanor för fastighetssektorn.
- Under året uppdaterades bolagets energimål för att tydligare svara mot EPBD, se avsnitt Klimatpåverkan och energi.
- Kommande år intensifieras arbetet med att åtgärda fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet.

Mål och utfall: Klimatanpassning

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

	Mål 2030	Utfall 2025 efter klimatanpassningsåtgärder	Utfall 2025 före klimatanpassningsåtgärder
Andel av portföljen som är klimatanpassad och klarar av att bemöta klimatrisker	100 %	97 % (97 %)	95 % (96 %)

Med hela fastighetsportföljen menas fastigheter i förvaltning och nyproduktion. Andel av portfölj avser andel av marknadsvärde. Externa verktyg har använts för att identifiera och beräkna den finansiella påverkan av fysiska risker och omställningsrisker.

KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Fastighetssektorn har en betydande klimatpåverkan, vilket gör minskade växthusgasutsläpp och effektiv energianvändning centralt. Det är också viktigt ur ett kommande regelverksperspektiv. Genom riktade investeringar i beståndet minskar utsläppsintensiteten samtidigt som den operativa effektiviteten och det långsiktiga värdet stärks.

AKTIVITETER

Löpande:

- Bolaget mäter växthusgasutsläpp inom scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet och förbättrar fortlöpande datakvaliteten, till exempel med att höja andelen primärdata där detta är möjligt.
- Förvaltningen arbetar systematiskt för att sänka energianvändningen med särskilt fokus på byggnader med lägst prestanda, stödd av databaserade rutiner och digitala verktyg.
- Löpande energieffektivisering, exempelvis installation av solceller, optimerad ventilation, förbättrad takisolering och vattenbesparande åtgärder genomförs. Artificiell intelligens (AI) har under året installerats i 100 fastigheters undercentraler. AI-styrning medför att jämnare inomhusklimat uppnås samtidigt som den totala energianvändningen minskar och driftkostnaderna sänks. El från förnybara källor prioriteras där det är möjligt.

- Vid renoveringar prioriteras material med låg klimatpåverkan och transporter minimeras.
- Koncernen deltar i branschinitiativ som HS30 och Klimatarena Stockholm för att påskynda utsläppsminskningar genom samverkan och kunskapsdelning.

2025:

- Under året togs viktiga steg mot att fastställa klimatmål enligt SBTi Buildings: formellt åtagande gjordes, styrelsen beslutade om inriktning och arbetet med validering inleddes. SBTi är ett globalt ramverk för klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Kriterierna för bygg- och fastighetssektorn ('Buildings') publicerades 2024, omfattar scope 1, 2 och 3 och harmoniserar med Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Målen baseras på intensitetsmått och mäts från basåret 2024.
- Färdplanen för utsläppsminskningar uppdaterades inom både förvaltning och nyproduktion för att nå de nya föreslagna klimatmålen.
- Nya energimål antogs för att stödja bolagets klimatstrategi och mot bakgrund av bedömda regulatoriska förändringar på EU-nivå, inklusive EPBD: Byggnader i energiklass F och G ska, där det är ekonomiskt försvarbart, uppnå minst klass E senast 2030. Därutöver ska energiklassen förbättras med minst ett steg i majoriteten av beståndet.

- Under året investerades 71 mkr i projekt för att förbättra energiprestandan. En fastighet konverterades från gas till fjärrvärme.
- Samarbeten för klimatsmarta lösningar inleddes, inklusive initiativet 'Noll betongspill', läs mer på sidan 12.

Fokus framåt:

- Vid en jämförelse mellan basåret 2024 och utfallet för 2025 kan en minskning konstateras inom både förvaltning (driftsutsläpp i användningsskedet) och nyproduktion (inbäddade utsläpp från byggnation).
- De totala utsläppen inom förvaltningen är i huvudsak i nivå med basåret. Utfallet visar samtidigt en minskad fjärrvärmeförbrukning. Utvecklingen analyseras vidare inom ramen för bolagets ordinarie uppföljningsprocesser. Genomförandet av energieffektiviseringsinvesteringar och uppföljning av dessa sker enligt plan och är en viktig del i bolagets långsiktiga arbete för att minska utsläppen.
- Utfallet för nyproduktionen visar en tydlig minskning. En bidragande orsak till detta är att de färdigställda byggnaderna inte inkluderade garage eller källare, vilket normalt är byggnadsdelar med höga utsläppsnivåer. Kommande år förväntas dessa inslag öka, vilket innebär att ett fortsatt och förstärkt arbete krävs för att kunna nå klimatmålen.
- Inom förvaltningen prioriteras fortsatt energieffektivisering, övergång till förnybara uppvärmningslösningar och en fossilfri energiförsörjning. Arbetet fokuserar på att förbättra fördelningen av energiklasser i linje med energimålet. För aktuell fördelning, se tabell nedan.
- Inom nyproduktion ska klimatkraven gentemot entreprenörer skärpas. Material- och designval optimeras och utvecklingen ska aktivt följas för att skala upp resurseffektiva och klimatminimerande lösningar i takt med branschens tekniska framsteg.

Fördelning av fastigheter per energiklass

Energi ­ klass	2025		2024	
	Andel av area, %	Andel av marknadsvärde, %	Andel av area, %	Andel av marknadsvärde, %
A	1	1	1	1
B	11	18	10	17
C	9	11	7	9
D	27	25	25	22
E	34	29	34	29
F	15	13	16	13
G	2	2	3	2
Pågående deklara ­ tioner	1	2	5	7

Mål och utfall: Klimatpåverkan och energi

Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 2026.

Utfall 2025

Förvaltning - driftsutsläpp i användningsskedet*	- 4 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024
Nyproduktion - inbäddade utsläpp från byggnation**	-12 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024

* CO2e/kvm Atemp: Inbegriper utsläpp från el och värme. Whole building-principen tillämpas, vilket betyder att utsläpp från hela byggnaden ska räknas – både från fastighetsägare och hyresgästers energianvändning. Beräkningen bygger på relevanta delar av scope 1, 2 och 3. Atemp beräknad som schablon.

** CO2e/kvm BTA. Utfallet baseras på klimatdeklara­tioner men inbegriper därutöver en utökad systemgräns som omfattar en schablon för installationer och inredning i enlighet med SBTi Buildings definition. Utfallet beräknas som genomsnitt för alla fastigheter som blivit tekniskt färdigställda under året. Det absoluta talet redovisas under Scope 3 i GHG-tabellen.

NYCKELTAL VÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH ENERGI (ESRS E1-6)

Avgränsningar, datakällor och beräkningsmetoder framgår av tabellen Grund för beräkning av växthusgasutsläpp på sidorna 107-109. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll.

Växthusgasutsläpp (ton CO₂e) enligt GHG-protokollet

I tabellen presenteras omarbetade/kompletterade siffror för 2024. En förskjutning har skett mellan vissa kategorier från 2024 till 2025 på grund av att delar av beståndet har gått från extern till intern förvaltning. Biogena utsläpp redovisas separat, se tabell sidan 95.

	Utfall	
	2025	Basår 2024
Scope 1		
Tjänstebilar	314	251
Fossila bränslen för uppvärmning	211	299
Egenproducerad icke-bränslebaserad förnybar energi	0	0
<i>Andel scope 1- växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Scope 2, marknadsbaserad metod		
Elektricitet	557	500
Fjärrvärme	4 601	4 907
Scope 2, platsbaserad metod		
Elektricitet	147	145
Fjärrvärme	4 601	4 907
Scope 3		
Köpta tjänster och varor	1 542	2 282
Kapitalvaror (nyproduktion och projekt i förvaltning)*	8 503	18 682
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	4 332	4 510
Avfall (från kontor och avloppsvatten)	196	195
Affärsresor	137	73
Anställdas pendling	104	101
Användning av sålda produkter (el, fjärrvärme och köldmedieläckage i fastigheter som förvaltas åt annan part)	3 083	3 110
Uthyrda tillgångar (hyresgästernas verksamhetsel och gas)	1 151	1 137
Summa scope 1 och 2, marknadsbaserad	5 683	5 957
Summa scope 1 och 2, platsbaserad	5 272	5 603
Summa scope 3	19 048	30 090
Summa scope 1, 2 och 3, marknadsbaserad	24 731	36 047
Summa scope 1, 2 och 3, platsbaserad	24 320	35 693
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, marknadsbaserad CO ₂ e / kvm (BOA/LOA)	5,6	5,9
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2, platsbaserad CO ₂ e / kvm (BOA/LOA)	5,2	5,6
Utsläppsintensitet scope 1, 2 och 3, marknadsbaserad per omsättning	16,1	n/a**
Utsläppsintensitet scope 1, 2 och 3, platsbaserad per omsättning	15,8	n/a**

*För nyproduktion redovisas klimatpåverkan det år nybyggnationen färdigställs tekniskt. För 2024 omfattades sex projekt, för 2025 två projekt.

**Redovisas från och med år 2025, koncernen bildades under 2024.

Biogena utsläpp (tCO₂e) per scope (ESRS E1-6)

Biogena utsläpp redovisas separat per scope och ingår inte i ovan redovisade totalsum-mor för CO₂e.

	2025	2024
Scope 1	21	17
Scope 2, marknadsbaserad metod	15 189	15 870
Scope 2, platsbaserad metod	15 972	16 674
Scope 3	7 721	7 738

Till följd av begränsningar i tillgängliga emissionsfaktorer för transaktionsdata finns kategorier i scope 3 där biogena utsläpp inte kan beräknas fullständigt. Estimater har ej beräknats för dessa.

Energiintensitet per omsättning*

Fastighetssektorn definieras som en sektor med stor klimatpåverkan, därför inkluderas Sveafastigheters energi-förbrukning och totala nettoomsättning i nyckeltalet energiintensitet.

2025	MWh	MSEK	MWh / MSEK
Total energianvändning från verksamhet i sektorer med hög klimatpåverkan per nettoomsättning i sektor med hög klimatpå-verkan	122 241	1 536	80

*Se Not 5 Rörelsesegment för nettoomsättning.



Energikonsumtion och energimix (ESRS E1-5)

	2025
Energikonsumtion från kol och kolprodukter (MWh)	0
Energikonsumtion från råolja och petroleumprodukter (MWh)	1 195
Energikonsumtion från naturgas (MWh)	1 042
Energikonsumtion från andra fossila källor (MWh)	0
Energikonsumtion från inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga, kylning från fossila källor (MWh)	16 850
Total fossil energikonsumtion (MWh)	19 087
Andel fossila källor i total energikonsumtion (%)	16 %
Energikonsumtion från kärnenergikällor (MWh)	4 912
Andel kärnenergikällor i total energikonsumtion (%)	4 %
Bränslekonsumtion från förnybara källor (MWh)	57
Energikonsumtion från köpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga, kyla från förnybara källor (MWh)	96 247
Energikonsumtion från egenproducerad icke bränslebase-rad från förnybara källor (MWh)	1 939
Total energikonsumtion från förnybara källor (MWh)	98 243
Andel förnybara källor i total energikonsumtion (%)	80 %
Total energikonsumtion (MWh)	122 241

Energikonsumtionen avser scope 1 och 2. Förbrukning av egenproducerad icke-bränslebaserad förnybar energi avser energi från solceller. Konsumtionen antas motsvara den estimerade produktionen. Schablonfördelning av energimix har använts för bilar, fjärrvärme och el som inte köpts inom ramen för leverantörsavtal för förnybar el. Schablonen är framtagen av extern part enligt följande.

Fördelningen för el baseras på AIB (Association of Issuing Bodies) 2024: Andel förnybara källor: 50,7 %; Andel kärnenergikällor: 32,5 %; Andel fossila källor: 16,8 %.

Fördelning av fjärrvärme baseras på statistik från Energimyndigheten: Andel förnybara källor: 79,1 %; Andel kärnenergikällor: 3,1 %; Andel fossila källor: 17,7 %.

Fördelning el från förnybara källor

Sveafastigheter strävar efter att köpa 100 procent el från förnybara källor. Under 2025 köptes el från förnybara källor för majoriteten av beståndet och för dessa var fördelningen på energikällor vatten 83 procent, vind 14 procent och bio 3 procent. Sveafastigheter handlar inte direkt med ursprungsgarantier utan köper certifierad förnybar el av leverantör/producent.

Egenproducerad energi från solceller

Sveafastigheter har solceller på del av fastighetsbeståndet. Under 2025 estimeras produktionen till 1 939 MWh.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Fastighetssektorn påverkar biologisk mångfald genom exploatering och användning av naturresurser, både uppströms och vid nyproduktion. Sveafastigheter är beroende av råmaterial och ekosystemtjänster, vilket gör ansvarsfull hantering väsentlig. Reglerade tillståndprocesser, inklusive miljökonsekvensbeskrivningar där så krävs, ställer höga krav. Åtgärder som stärker biologisk mångfald i utemiljöer bidrar till fungerande ekosystem och kan samtidigt stödja långsiktigt fastighetsvärde.

AKTIVITETER

Löpande:

- Vid framtagande av nya detaljplaner genomförs artskyddsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar när det bedöms relevant, i syfte att analysera och minimera påverkan på biologisk mångfald.

2025:

- Under året togs ett strategiskt steg för att integrera biologisk mångfald i förvaltningen av bostadsbeståndet. Arbetet baserades på en kartläggning, segmentering och en metodik framtagen tillsammans med extern expertis. Detta ger ett praktiskt genomförbart angreppssätt med fokus på både miljönytta och affärsvärde.
- Biologisk mångfald integrerades i de nya hållbarhetskriterierna för inköp inom förvaltning.
- Sveafastigheter har lyft frågan om biologisk mångfald i värdekedjan inom nyproduktion, se avsnitt "Trä vs. Betong".

Fokus framåt:

- Arbetet ska integreras i befintliga processer. Insatser prioriteras initialt i fastigheter med hög potential, varefter tillämpningen ska skalas upp stegvis i beståndet för att säkerställa kvalitet, kostnadseffektivitet och miljönytta.

Mål och utfall: Biologisk mångfald

Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.

	Mål 2030	Utfall 2025	Utfall 2024
Andel av fastigheter med hög potential som har implementerat åtgärder för biologisk mångfald	100 %	n/a, mål gäller från 2026	-

Hög potential avser fastigheter med hög till mycket hög potential för biodiversitetsåtgärder, exempelvis större obebyggda ytor.

Trä vs. Betong – Fakta för hållbara beslut

Sveafastigheter initierade studien Trä vs. Betong med målet att skapa ett faktabaserat underlag för materialval i nyproduktion. Under året publicerades de första två delrapporterna, vilket väckte stort intresse i branschen. Studien omfattar fem delar och utgår från två likvärdiga hyresrättsprojekt i Vallentuna – ett med trästomme och ett med betongstomme. Syftet är att identifiera vilket material som ger störst hållbarhetsnytta ur ett helhetsperspektiv, där även biologisk mångfald inkluderas i livscykelanalyser.

Biologisk mångfald är en av de mest kritiska planetära gränserna och en kategori som bygg- och fastighetsbranschen påverkar i hög grad, men som sällan beaktats i klimatberäkningar. Genom att bredda analysen bortom växthusgasutsläpp tog Sveafastigheter ett viktigt steg mot mer heltäckande hållbarhetsbedömningar.

Den första delrapporten, framtagen av Plant, visade att trästommen initialt framstod som det mest hållbara alternativet. I den andra delen, utförd av IVL Miljöinstitutet, modellerades mer avancerade scenarier. Resultaten visade att träbyggnadsscenarier har högst total påverkan på biologisk mångfald, främst till följd av markanvändning i skogsbruket. Samtidigt framgick att klimatförbättrad betong kan minska denna påverkan avsevärt. I det mest ambitiösa scenariot uppvisade byggnaden med betongstomme den lägsta potentiella biodiversitetspåverkan, även om vissa klimatvinster motverkas av ökningar i andra kategorier.

Det är viktigt att understryka att resultaten är preliminära och att fortsatt utveckling av datakvalitet och mätmetoder krävs för full tillförlitlighet. Studien ger dock värdefulla insikter som stärker Sveafastigheters förmåga att fatta långsiktigt hållbara investeringsbeslut.

CIRKULÄR EKONOMI

Fastighetssektorn är resursintensiv, särskilt vid nyproduktion och renoveringar. Avfall uppkommer vid nyproduktion, inom förvaltning samt från hyresgäster. Sveafastigheter arbetar för att öka återvinning och främja återbruk samt minska avfallsmängder. Genom cirkulära materialflöden och resurseffektiva processer stärks både miljönytta och långsiktig hållbarhet.

AKTIVITETER

Löpande:

- Inom nyproduktion prioriteras resurseffektiv användning av material, och möjligheten till återbruk utreds systematiskt i varje projekt.
- Inom förvaltningen minimeras materialåtgång genom att byggdelar i gott skick återanvänds i kommande underhållsåtgärder.
- Inom nyproduktion arbetar bolaget med definierade mål och uppföljning av sorteringsgrad av avfall på byggarbetsplatser. Sveafastigheter ställer krav och följer upp data från källsorteringen, medan entreprenören ansvarar för källsorteringen.
- För att underlätta hyresgästernas källsortering förbättras funktion och utformning av miljörummen.

2025:

- Under året inleddes ett samarbete med en entreprenör och en betongleverantör med målet att nå noll betongspill i nyproduktionsprojekt. Överbliven betong ska användas i andra gjutningar på byggarbetsplatsen eller återföras till fabriken för tillverkning av nya betongblock.
- Rapportering avseende avfall samlades in från flera totalentreprenörer. Fokus lades därefter på ett representativt, pågående projekt för att stärka den interna förståelsen och dialogen med totalentreprenören.
- Gällande hyresgästernas avfall infördes fastighetsnära insamling i utvalda fastigheter. Parallellt genomfördes en nulägesanalys av avfallshanteringen för att förbättra servicen och framtidssäkra avfallslösningarna.

Fokus framåt:

- Målen inom cirkulär ekonomi ska breddas för att omfatta fler relevanta aspekter. Under 2026 ska ett pilotprojekt genomföras där en lägenhet renoveras med återbrukat material.
- Kravställningen kopplad till materialåtervinning ska stärkas i linje med EU-taxonomin kriterier. Fördjupad dialog med entreprenörer prioriteras för att säkerställa kvalitetssäkrad data om avfallshantering. Åtgärden möjliggör uppföljning av sorteringsgrad på byggarbetsplatser och stärker transparensen i den cirkulära värdekedjan.

Mål och utfall: Cirkulär ekonomi

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

	Mål 2030	2025	2024
Andel icke-farligt avfall från byggarbetsplats som förberetts för materialåtervinning, mått som sorteringsgrad	70 %	90 %	-

Utfall avser sorteringsgrad för 2025 från Solhusen, ett pågående nyproduktionsprojekt. Nyckeltalet baseras på totalentreprenörens rapportering.

Återvinningsgrad av avfall från byggarbetsplatser

Återvinningsgrad, procent	2025
Materialåtervinning	28,3
Anläggningsändamål	10,1
Energiåtervinning	53,7
Bortskaffning	0,6
Övrigt	0,1
Osorterat	7,3

Utfall avser återvinningsgrad för 2025 för Solhusen, ett pågående nyproduktionsprojekt. Nyckeltalet baseras på avfallsentreprenörens rapportering.

Hållbarhetsredovisning

Socialt (S)



MEDARBETARE

En god arbetsmiljö är central för att attrahera och behålla kompetens i bolaget. Medarbetarna arbetar inom fastighetsförvaltning, nyproduktion och stödjande funktioner, där rollerna spänner från operativa tjänster till projektutveckling och administrativa specialistfunktioner. Bolagets målsättning är att säkerställa rättvisa arbetsvillkor, en säker arbetsmiljö och goda möjligheter till utveckling.

AKTIVITETER

Säkra anställningar, arbetstid och löner

- Medarbetare erbjuds konkurrenskraftiga och rättvisa löner samt förmåner, aldrig under lagstadgad minimilön.
- Lönerevision genomförs årligen enligt kollektivavtal och etablerade processer.
- Samtliga anställningar regleras genom formella avtal och rekryteringsprocesserna följer standardiserade rutiner för transparens och rättvisa.

Dialog med medarbetare och fackliga förhandlingar

- Bolaget upprätthåller en konstruktiv dialog med medarbetare och fackliga parter. Sveafastigheter respekterar rätten till facklig anslutning och delaktighet i förhandlingar.
- Majoriteten omfattas av kollektivavtal och alla väsentliga förändringar förhandlas. Andel anställda som omfattas av kollektivavtal uppgick till 91 procent.

Balans mellan arbete och fritid

- Bolaget främjar en hållbar arbetsmiljö genom att följa lagstadgade arbetstider och kollektivavtal.
- Rutiner för övertid tillämpas, och HR följer regelbundet upp arbetsbelastning tillsammans med chefer för att säkerställa hållbara balans.

Arbetsmiljö

- Arbetsmiljöarbetet styrs av lagar och interna policyer.
- Skyddskommittén möts kvartalsvis för att analysera olycksfall och risker.

- Medarbetare involveras genom pulsundersökningar och dialoger, vilket ger insikter som ligger till grund för förbättringar.

Jämställdhet och lika lön

- Årliga lönekartläggningar genomförs för att säkerställa rättvisa löner och lika villkor. Skillnader som kan kopplas till diskrimineringsgrunder tolereras inte och åtgärdas omgående.
- Rekrytering sker med målet om jämställdhet, mångfald och att öka kunskapen i bolaget.

Utbildning och kompetensutveckling

- Utbildningssatsningar genomförs med fokus på respektive yrkesroll samt ledarskapsfrågor.
- Medarbetarsamtal genomförs årligen för att främja resultatorientering, utveckling och en god arbetsmiljö.

Inkludering och mångfald

- Bolaget arbetar aktivt för en arbetsmiljö fri från diskriminering och trakasserier. Incidenter hanteras skyndsamt och det finns en visselblåsarfunktion för att säkerställa trygg rapportering.
- Under året utdömdes 0 kr böter eller straff, vilket indikerar väl fungerande processer.

Personlig integritet och informationssäkerhet

- Medarbetarnas personliga integritet skyddas genom GDPR-anpassade system och en tydlig informations-säkerhetspolicy.

Fokus framåt

- Arbetet för att stärka medarbetarnöjdheten ska fortsätta, bland annat genom utveckling av organisationens strukturer, roller och kompetenser.
- Rekryteringsprocesserna ska vidareutvecklas och digitaliseringen av centrala HR-processer ska intensifieras för att skapa tydliga och enhetliga arbetssätt samt stärka medarbetarupplevelsen.

Mål och utfall: Medarbetare

Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över branschgenomsnittet.

	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Genomsnitt resultat i årets medarbetarundersökningar	Högre än branschgenomsnittet: 27	24	25

eNPS (Employee Net Promoter Score) är en vedertagen metod för att mäta medarbetarnöjdhet och speglar i vilken grad medarbetare rekommenderar organisationen som arbetsplats. Skalan sträcker sig från -100 till +100.

NYCKELTAL MEDARBETARE

Data har sammanställts främst från löne- och personalsystem och avser egna medarbetare.

Samtliga egna medarbetare är placerade i Sverige.

Koncernens personalomsättning var 23 (13) procent. Av detta stod kvinnor för 8 (4) procent och män för 15 (9) procent.

Anställda

	2025 Antal, st	2024 Antal, st	2025 Andel	2025 20 – 29 år	2025 30 – 49 år	2025 50 – år
Alla anställda	187	180		33	97	57
Andel, %				18%	52%	30%
Kvinnor	78	75	42%	13	44	21
Män	109	105	58%	20	53	36
Chefer	33	27		0	18	15
Andel, %				0%	55%	45%
Kvinnor	16	13	48%	0	7	9
Män	17	14	52%	0	11	6
Ledningsgrupp	8	4		0	3	5
Andel, %				0%	38%	63%
Kvinnor	5	2	63%	0	2	3
Män	3	2	38%	0	1	2

Antal anställda avser personer som har anställning per 2025.12.31 exklusive timanställda. Chefer definieras som anställda som har ett personalansvar. I antal anställda ingår inte timanställda eller sommarjobbare. Koncernen hade tre timanställda per 2025.12.31 och under sommarperioden 55 sommarjobbare varav 55 inom förvaltningsdelen.

Anställda per typ av anställning

Antal, st	2025	2024
Tidsbegränsade anställningar (vikariat)	3	8
Provanställningar	12	28
Deltidsanställning	0	1
Fasta heltidsanställningar	170	143
Övriga	2	0

Medianlön

tkr	2025	2024
Exkl den högst avlönade personen	468	435
Högst avlönade personen	4 740	5 590

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

Sjukfrånvaro

%	2025	2024
Korttidssjukfrånvaro	1,54	1,17
Långtidssjukfrånvaro	0,99	1,95

Korttidssjukfrånvaro avser dag 1-14 och långtidssjukfrånvaro avser frånvaro från dag 15 och framåt.

Rapporterade olyckor och tillbud bland medarbetare

Antal, st	2025	2024
Tillbud	6	5
Olyckor	3	3
varav allvarliga olyckor	0	0
Olyckor med dödlig utgång	0	0

Olyckor och tillbud rapporteras enligt Arbetsmiljöverkets definitioner. En olycka innebär en händelse som lett till skada eller ohälsa, medan ett tillbud är en händelse som hade kunnat leda till skada eller ohälsa. För olyckor hos Sveafastigheters leverantörer, se tabell Mål och utfall: Leverantörers hälsa och säkerhet.

LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

Byggbranschen präglas av höga säkerhetsrisker, vilket gör ett systematiskt arbetsmiljöarbete i värdekedjan avgörande. Bristande säkerhetsrutiner hos entreprenörer kan medföra risker för både människor och projekt. Arbetet fokuserar i dagsläget på byggarbetsplatser inom nyproduktion, men ambitionen är att successivt omfatta fler leverantörsled.

AKTIVITETER

Löpande:

- Säkerhetsarbetet styrs genom instruktioner och checklistor som omfattar arbetsmiljöplaner, riskbedömningar, incidentrapportering samt säkerhets- och miljöinspektioner.
- Vid incidenter genomförs en utvärdering och beslut fattas om åtgärder, exempelvis stopp i arbetet, förstärkta rutiner eller riktad information. Bolagets krisgrupp informeras vid behov.
- En extern aktör anlitad av Sveafastigheter genomför säkerhetsklassade dataanalyser och kontroller av entreprenörer samt arbetsplatser för att motverka arbetslivskriminalitet.

2025

- Under året etablerades och systematiserades rutinerna med den nya anvisningen för arbetet mot arbetslivskriminalitet och för arbetsmiljö i projekt som påbörjades 2024. Detta gjordes i dialog med entreprenörer.

Fokus framåt:

- Arbetet med att systematiskt förebygga olyckor och skador på bolagets arbetsplatser ska fortsätta. En del av detta är att kontinuerligt säkerställa rapporteringen från entreprenörer för att stärka det förebyggande säkerhetsarbetet i bolagets totalentreprenader.

Mål och utfall: Leverantörers hälsa och säkerhet

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

Antal, st	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Allvarliga olyckor	0	2	0
Olyckor med dödlig utgång	0	0	0

Tabellen bygger på inrapporterade data från entreprenörer inom nyproduktion. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition.

HEM FÖR FLER

Sveafastigheters mål är att utveckla, tillgängliggöra och förvalta hem för fler. Bolaget bidrar till en socialt hållbar samhällsutveckling genom att systematiskt tillföra och förstärka sociala värden genom varje nyproduktionsprojekt och i förvaltningen. Arbetet med socialt värdeskapande fokuserar på aktiviteter som ger störst effekt för bolaget och samhället. Det säkerställer långsiktigt hållbara bostadsområden där bolagets hyresgäster trivs och vill bo kvar, vilket stärker bolagets konkurrenskraft.

AKTIVITETER

Löpande:

- Sveafastigheter utvecklar nya bostäder i kommuner med bostadsbrist och i områden där det finns en stark efterfrågan. Samtidigt förvaltar bolaget hem för fler i kommuner över hela Sverige med olika marknads- och bostadsförsättningar.
- Varje nyproduktionsprojekt utgår från en socialt värdeskapande analys som identifierar de sociala behov som är specifika för platsen. Resultatet ligger till grund för projektens mål, utformning och genomförande. Socialt värdeskapande mål kan omfatta målgruppsanpassning, trygghetsskapande arkitektur, aktiva bottenvåningar, bostadsstorlekar som möter lokala behov, gemensamma ytor samt trygga, rekreativa och inkluderande gårdsmiljöer.
- Sveafastigheter arbetar för att tillgängliggöra hem för fler genom att ställa skäliga tillträdeskrav och att uthyrningsprocessen kännetecknas av transparens och objektiva bedömningar vid tilldelning.
- Det vräkningsförebyggande arbetet syftar till att motverka vräkningar, med målet att aldrig vräka ett barn.

2025:

- Sveafastigheters markanvisning i Tullinge centrum som erhöles under året inleddes med en socialt värdeskapande analys och socialt värdeskapande mål har formulerats för projektet. Projektet kommer tillskapa sociala värden på platsen genom att omvandla en idag otillgänglig och mörk plats till ett tryggt och attraktivt bostadskvarter. Projektet bidrar till en variation i bostadsutbudet i Tullinge genom att tillföra hyresrätter i en kommun del som domineras till över åttio procent av småhus och bostadsrätter och

- tillskapar en variation av lägenhetsstorlekar för att möta prioriterade målgrupper så som unga, äldre och barnfamiljer.
- Under 2025 initierade Sveafastigheter ett pilotprogram där inkomstkravet avskaffades i cirka 40 procent av bostadsbeståndet, motsvarande omkring 6 000 lägenheter i sju kommuner. Pilotprogrammet är en del av bolagets innovationsarbete. Syftet är att utvärdera alternativa uthyrningsmodeller för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för fler och att undersöka affärs-mässiga vinster av en breddad kundbas. Uthyrningen lägger större vikt vid en samlad helhetsbedömning av den potentiella hyresgästen med ökat fokus på kreditupplysning och goda referenser. Initiativet bedöms bidra till ökad social hållbarhet, en mer effektiv uthyrningsprocess och en högre uthyrningsgrad.
- Bolaget anslöt till Unizons boendebank. Unizon samlar merparten av Sveriges kvinnojourer och samarbetar med stiftelsen Her House Foundation som förmedlar lägenheter till våldsutsatta kvinnor och barn. Genom att ge förtur i Sveafastighets bostadskö använder bolaget sitt fastighetsbestånd i hela landet för att ge fler möjlighet till en bostad och ett liv fritt från våld.

Fokus framåt:

- Sveafastigheter uppnådde målet om att alla nya projekt ska tillföra de sociala värden till den unika platsen som identifierats i en socialt värdeskapande analys. Målet uppnåddes genom interna rutiner och kunskapshöjande insatser.
- Pilotprogram med slopat inkomstkrav ska utvärderas vidare för att bedöma effekter och möjlig utveckling.
- Möjligheten att arbeta med förtur för fler prioriterade grupper ska analyseras.
- Det vräkningsförebyggande arbetet ska systematiseras och kompletteras med riktlinjer för enhetlig tillämpning.
- Sveafastigheter ska ta fram rutiner och genomföra interna utbildningar för att motverka risker för diskriminering i uthyrningsprocessen.
- Interna utbildningar och kompetenshöjande insatser inom social hållbarhet ska genomföras under 2026. Till exempel ska förvaltningsorganisationen utbildas i att upptäcka tecken på våld i nära relationer.
- Under 2026 ska Sveafastigheter utveckla målgruppsanpassade boendekoncept.

Mål och utfall: Hem för fler

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

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

För att säkerställa att bostadsbyggandet möter sociala och lokala behov ska varje nyttillkommet nyproduktionsprojekt utformas utifrån resultat från en socialt värdeskapande analys från och med 2025. Utfallet baseras på en intern bedömning av huruvida den socialt värdeskapande analysen haft genomslag i projektets utformning och genomförande.

TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheter arbetar för att skapa trygga och attraktiva bostäder och bostadsområden där hyresgäster vill bo kvar. Målet är att höja tryggheten och stärka hyresgästernas upplevelse genom god service, närvarande förvaltning och socialt värdeskapande arbetssätt. Arbetet inkluderar insatser som stärker lokalsamhället och bidrar till positiv utveckling i de områden där bolaget har bostäder.

AKTIVITETER

Löpande:

- Förvaltningsorganisationen är lokalt närvarande och arbetar enligt konceptet "Helt, Rent, Snycgt och Tryggt".
- Hyresgäster involveras genom löpande dialoger, inflyttnings- och utflyttningsenkäter och återkommande NKI-undersökningar.
- Trygghetsvandringar och säkerhetsbesiktningar genomförs för att identifiera otrygga platser i inomhus- och utemiljöer.
- Trygghetsskapande åtgärder vidtas kontinuerligt, exempelvis närvarostyrd belysning, borttagning av skymmande buskage, säkerhetsförbättringar i gemensamhetsutrymmen och åtgärder på gårdar.
- Social sammanhållning främjas genom granngemensamma aktiviteter och en digital hemapp där hyresgäster kan kommunicera.
- Koncernen engagerar sig i lokalsamhället och erbjuder sommarjobb till unga boende i bolagets bostadsområden.

2025:

- Under året deltog Sveafastigheter aktivt i lokala samarbeten med fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar, skolor, civilsamhälle och polisen för att stärka tryggheten och det brottsförebyggande arbetet.
- Trygghetssatsningen i Rimbo utvecklades vidare och årets trygghetsundersökning visade en tydlig förbättring i hyresgästernas upplevda trygghet. Koncernen beviljades medel från Brottsförebyggande rådet för fortsatt uppföljning.
- En vägledning för trygghetsvandringar och en rutin för säkerhetsbesiktningar togs fram för att skapa ett systematiskt och enhetligt arbetssätt.
- Handlingsplaner för förbättrad service implementerades i samtliga orter.
- Under 2025 erbjöds 55 ungdomar sommarjobb och fem elever i årskurs åtta praoplats.

Fokus framåt:

- Arbetet för att höja trygghetsindex ska intensifieras under 2026 för att säkerställa att bostadsområdena upplevs som tryggare än branschmedelvärdet. Trygghetsvandringar och trygghetsskapande åtgärder ska genomföras med särskilt fokus på fastigheter med ett lågt trygghetsindex.
- Trygghetsåtgärderna i Rimbo ska utvärderas för att identifiera vilka insatser som gett störst effekt och hur de kan skalas upp till andra områden.
- Kunskapshöjande insatser inom trygghet, säkerhet och brottsförebyggande arbete ska genomföras för medarbetare.

Mål och utfall: Trygga hyresgäster och bostadsområden

Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.

Mål 2025		Utfall 2025	Utfall 2024
Resultat i årets trygghetsundersökning	Högre än branschmedelvärdet	78,9 % (branschmedelvärde 80,6 %)	78,7 % (branschmedelvärde: 79,4 %)

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

Hållbarhetsredovisning

Styrning (G)



AFFÄRSETIK

Sveafastigheter arbetar för en affärsetik som präglas av ansvar, transparens och efterlevnad av lagar och regler. Arbetet omfattar interna policyer, utbildningar och rutiner samt kontroll och uppföljning i leverantörskedjan för att säkerställa ansvarsfulla arbetsmetoder.

AKTIVITETER

Löpande:

- Samtliga medarbetare genomgår en digital utbildning i Sveafastigheters uppförandekod för medarbetare i samband med anställning. Uppförandekoden för medarbetare anger minimikrav för förhållningssätt, arbetsmetoder och agerande.
- Uppförandekoden för leverantörer fastställer krav avseende miljöansvar, arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Sveafastigheter arbetar för att säkerställa att relevanta leverantörer undertecknar och följer uppförandekoden.

2025:

- Under 2025 genomfördes en intern Kulturreisa som omfattade samtliga medarbetare. Arbetet inkluderade digitala workshops med fokus på värdegrund, mission, vision och social hållbarhet.
- Hållbarhetskriterier för inköp inom förvaltningen togs fram och integrerades i inköpsprocessen.
- Bolaget är politiskt neutralt. Under 2025 bedrevs inget lobbyarbete och inga bidrag gavs till partipolitiska organisationer. Bolaget var medlem i organisationer såsom Sveriges Allmännytt, Stockholms Handelskammare, Fastigo och HS30.

Fokus framåt:

- Efterlevnaden av uppförandekoden i leverantörskedjan ska stärkas. Inköpsfunktionen ska förstärkas och rutinerna för uppföljning ska effektiviseras genom ökad automatisering.
- Medarbetare med inköpsansvar ska utbildas i Sveafastigheters hållbara inköpsprinciper.

Mål och utfall: Affärsetik

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

Andel	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Nya leverantörer som signerat uppförandekoden*	100 %	63 %	-

*Nya leverantörer begränsas till leverantörer som har en inköpsvolym över bolagets väsentlighetströskel. Undantagna från uppföljning är offentliga aktörer såsom kommunala bolag, finansiella institut, icke återkommande leverantörer samt andra aktörer där kravställning enligt uppförandekoden inte är tillämplig.

KORRUPTION OCH MUTOR

Koncernen arbetar för att säkerställa en verksamhet fri från mutor, bestickning, bedrägeri, penningtvätt och annan form av korruption för att främja effektiv och sund konkurrens på lika villkor. Korruption är en känd risk i bygg- och fastighetsbranschen, vilket gör tydliga policyer, utbildningar och rutiner avgörande för att förebygga oegentligheter i värdekedjan.

AKTIVITETER

Löpande:

- En extern visselblåsarfunktion erbjuder anonym rapportering för medarbetare, partners och andra intressenter. En oberoende aktör agerar ombud och säkerställer anmälarens anonymitet.

2025:

- Under 2025 fortsatte arbetet med att stärka styrningen mot korruption och mutor genom förtydligade och dokumenterade instruktioner till medarbetare, partners och andra intressenter.

Fokus framåt:

- Målet om noll bekräftade fall uppnåddes 2025, vilket främst kopplas till god kunskap om rutiner och policyer. Arbetet ska fortsatt prioriteras och återkommande utbildningsinsatser ska genomföras för att säkerställa hög efterlevnad.

Mål och utfall: Korruption och mutor

Ingen form av korruption ska förekomma.

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

Uppgifterna baseras på rapportering från rättsliga myndigheter, interna system, visselblåsarfunktionen och revisionsrapporter.

Hållbarhetsredovisning

TCFD-tabell

Rapportering enligt Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)

Sveafastigheter har för andra gången anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur bolaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen med sidhänvisningar till respektive område. Sveafastigheter har arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidan 91.

Styrning Rekommenderade uppgifter	Strategi Rekommenderade uppgifter	Riskhantering Rekommenderade uppgifter	Indikatorer och mål Rekommenderade uppgifter
A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 29	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 91	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 91-92	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 91-92
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 29	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 91-92	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 91-92	B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 94
	C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidorna 91-92	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 89	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 92-93

Fördjupad information

Koncernen Sveafastigheter etablerades i juni 2024 genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist. För 2024 ingår Hemvist- och Unoboportföljerna för helåret. Under 2025 har siffror för 2024 omarbetats och kompletterats i samband med arbetet med SBTi-mål. Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att förbättra kvaliteten på hållbarhetsdata.

Sveafastigheter anlitar en extern partner som stöd för beräkning av GHG-värden och klimatdata för 2025 har granskats översiktligt. Andel primärdata (aktivitetsdata) i scope 3 är 38 procent för 2025. Klimatdeklarationer bedöms som primärdata.

Grund för beräkning av växthusgasutsläpp

Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Emissionsfaktor
SCOPE 1			
1.1 Tjänstebilar	Tjänsteresor med företagsbil exklusive elbilar. För elbilar se scope 2.	Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) per typ av fordon
1.2 Förbrukning av bränsle i fastigheter	Förbrukning av gas i fastigheter.	Statistik från energiuppföljnings-system och leverantörsdata.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) för naturgas då även leverans av biogas sker i pipeline
	Förbrukning av egenproducerad förnybar energi från solceller.	Leverantörsdata och estimat baserad på teoretisk produktion.	
1.3 Köldmedia	Bedömd som ej signifikant 2025.		
SCOPE 2			
2.1 Elektricitet	Elanvändning för gemensamma ytor, teknisk drift av fastigheterna och drift av bergvärmepumpar i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare.	Statistik från energiuppföljnings-system, leverantörsdata samt estimat. Där uppgift saknas redovisas el som icke förnybar.	AIB (Association of Issuing Bodies)
	Elanvändning för externt hyrda kontorslokaler.	Estimat baserat på schablon per kvm hyrd yta.	AIB (Association of Issuing Bodies)
	Elanvändning för elbilar.	Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.	AIB (Association of Issuing Bodies)

Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Emissionsfaktor
2.2 Värme	Användning av fjärrvärme för hela fastigheten (gemensamma ytor, lägenheter och lokaler) i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare.	Statistik från energiuppföljnings-system samt estimat.	Per leverantör i energi-uppföljningssystem
	Användning av energi för uppvärmning för externt hyrda lokaler.	Estimat baserat på schablon per kvm hyrd yta.	Tredjepartsverktyg
2.3 Fjärrkyla	Bedömd som ej signifikant 2025.		
2.4 Ånga	Bedömd som ej signifikant 2025.		
SCOPE 3			
3.1 Inköpta varor och tjänster	Energiförbrukning för inkommande vatten i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare.	Estimat beräknat för BOA/ LOA baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)
	Inköpta varor och tjänster för drift och underhåll av ägda fastigheter och administration samt projektering.	Estimat baserat på kostnadsanalys.	Exiobase och Ecoinvent
3.2 Kapitalvaror	Nybyggnation av fastigheter ägda av Sveafastigheter. Beräknad klimatpåverkan för livscykel A1-A5 samt utökad systemgräns redovisas i sin helhet det år fastigheten färdigställs tekniskt.	Klimatdeklarationer och egna estimat. Dessa innehåller uppskattningar och schabloner.	
	Projekt i förvaltningen (renoveringar, energiprojekt mm).	Estimat baserat på kostnadsanalys.	Exiobase
	Övriga inköp	Estimat baserat på kostnadsanalys.	Exiobase
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 och 2	Indirekta utsläpp från energianvändning.	Beräkning baserad på data i scope 1 och 2 för tjänstebilar, fossila bränslen, elektricitet och fjärrvärme.	
3.4 Uppströms transport och distribution	Transporter i nybyggnation (A4) inkluderas i 3.2. Utsläpp för övriga transporter/förvaring ingår i 3.1.		
3.5 Avfall som genererats i drift	Avloppsvatten.	Estimat beräknat för BOA/LOA baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)
	Avfall från bolagets kontor.	Estimat baserat på schabloner för avfall och beräknat per kvm yta.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)
	Byggavfall för nybyggnation (A5) inkluderas i 3.2.		

Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Emissionsfaktor
3.6 Affärsresor	Resor inklusive hotellnätter i tjänsten.	Data avseende resesträckor per typ av färdmedel från resebyrå samt estimat baserat på kostnadsanalys.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) Exiobase
3.7 Anställdas pendling	Anställdas pendling till/från arbetsplats. Sveafastigheter har kontorsnärvaro som standard för alla anställda.	Estimat av pendlingssträckor och färdmedel baserat på antal anställda och nationell statistik (2030.miljöbarometern).	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	Bedömd som ej applicerbar 2025. El och värme för externt hyrda lokaler inkluderas i 2.1 och 2.2.		
3.9 Nedströms transport och distribution	Bedömd som ej applicerbar 2025.		
3.10 Processande av sålda produkter	Bedömd som ej applicerbar 2025.		
3.11 Användning av sålda produkter	Användning av driftsel och fjärrvärme i fastigheter som förvaltas åt annan part.	Statistik från energiuppföljnings-system samt estimat.	AIB (Association of Issuing Bodies), IEA (International Energy Agency) och Energiföretagen
	Användning av verksamhetsel i fastigheter som förvaltas åt annan part.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm.	AIB (Association of Issuing Bodies) och IEA (International Energy Agency)
	Köldmedialäckage i fastigheter som förvaltas åt annan part.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm.	
3.12 End-of-life hantering av sålda produkter	Bedömd som ej applicerbar 2025.		
3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	Användning av verksamhetsel (direkt elförbrukning) i lägenheter och lokaler i fastigheter ägda av Sveafastigheter.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm.	AIB (Association of Issuing Bodies) och IEA (International Energy Agency)
	Köldmedialäckage i fastigheter ägda av Sveafastigheter.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm.	
	Förbrukning av gas där hyresgäst är avtalspart.	Estimat per lägenhet baserad på statistik för gasförbrukning.	DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)
3.14 Franchises	Bedömd som ej applicerbar 2025.		
3.15 Investeringar	Bedömd som ej applicerbar 2025.		

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Sveafastigheter AB:s hållbarhetsinformation

TILL SVEAFASTIGHETER AB, ORG. NR 559449-4329

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska utvald hållbarhetsinformation som utgörs av energi- och klimatrapportering avseende Scope 1, 2 och 3 ("hållbarhetsinformationen") för Sveafastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025.

Den granskade hållbarhetsinformationen är begränsad till följande ESRS (European Sustainability Reporting Standards) upplysningar:

- ESRS E1-5 - Energianvändning och energimix (s.95–96)
- ESRS E1-6 - Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp (s.94–95)
- Fördjupad information - redovisningsprinciper relaterade till ovanstående områden (s.107–109)

Utöver vad som beskrivs i föregående stycke, vilket beskriver omfattningen av vårt uppdrag, har vi inte utfört någon granskning av den övriga informationen som ingår i rapporten, varför vi inte uttalar någon slutsats om denna information. Jämförelsetal för ovan specificerade upplysningar har inte granskats.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsinformationen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ESRS (European Reporting Sustainability Standards) som är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsinformationen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 88 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ESRS (European Reporting Sustainability Standards) som

är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsinformationen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsinformationen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsinformationen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsinformationen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsinformationen i syfte att utforma granskningsåtgärder

som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vår granskning har omfattat följande:

- ESRS E1-5 - Energianvändning och energimix
- ESRS E1-6 - Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp
- Fördjupad information - redovisningsprinciper relaterade till ovanstående områden

Vår granskning utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende utvald hållbarhetsinformation inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av utvald informationen i hållbarhetsredovisningen;
- Utvärdera om strukturen och presentationen av utvald information i hållbarhetsredovisningen är förenlig med kraven i ESRS;
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda information i hållbarhetsredovisningen;

Stockholm den 23 mars 2026
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Definitioner samt härledning av nyckeltal

DEFINITIONER

ANTAL LÄGENHETER, ST

Antalet lägenheter vid årets utgång.

BELÅNINGSGRAD, %

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

DIREKTAVKASTNING PÅ INVESTERING, %

Driftnettopåverkan i förhållande till totalt investerat kapital.

DRIFTNETTO, KR

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO INKLUSIVE

FASTIGHETSADMINISTRATION, KR

Hysesintäkter 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 rapporteringsåret samt under hela jämförelseåret.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR

Resultat före skatt med återläggning för värdeförändringar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för året.

GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %

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

GENOMSNIITTLIG ANTAL AKTIER, ST

Antalet utestående aktier vägt över året.

HYRESINTÄKTER, KR

Årets debiterade hyror.

HYRESVÄRDE, KR

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

IRR, %

Genomsnittlig årlig avkastning på investerat eget kapital i förhållande till fastighetens verkliga värde efter färdigställande.

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, KR

Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid årets slut.

NETTOSKULD, KR

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter där bostadsupplåtelseformen inte är hyresrätt.

RESULTAT PER AKTIE, KR

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för året.

RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KR

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

RÄNTENETTO, KR

Ränteutgifter 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 (ej återkommande kostnader) och räntenetto (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exklusive räntor hänförliga till efterställda lån till ägare samt kostnader för förtidslösen av lån.

SKULDKVOT, GGR

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

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, GGR

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

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

UTHYRBAR YTA, KVM

Yta som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD, %

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

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för året.

ÖVERSKOTTSGRAD INKLUSIVE FASTIGHETSADMINISTRATION, %

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

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Nettoskuld	12 239	11 838
Förvaltningsfastigheter	29 007	28 140
Belåningsgrad, %	42	42

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	1 536	1 361
Fastighetskostnader	-526	-500
Driftnetto	1 010	860

DRIFTNETTO INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 010	860
Fastighetsadministration	-84	-102
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	926	758

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	109	-1 019
Värdeförändring finansiella instrument	22	40
Värdeförändringar och skatt joint venture	-	-49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	243	1 188
Upplösen/nedskrivning goodwill	2	0
Förvaltningsresultat	376	160

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsresultat, mkr	376	160
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	138 054 795
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,88	1,16
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	138 054 795
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	1,88	1,16

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	14 929	14 844
Återläggning av derivat	77	-7
Återläggning av uppskjuten skatt	1 076	1 062
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 082	15 898
Antal stamaktier	200 000 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	80,41	79,49

NETTOSKULD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Likvida medel	501	308
Nettoskuld	12 239	11 838

RESULTAT PER AKTIE, KR

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat, mkr	84	-1 125
Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	138 054 795
Resultat per aktie, kr	0,42	-8,15
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	138 054 795
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,42	-8,15

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 030	10 421
Obligationer	3 690	1 683
Återläggning uppläggningsavgifter	20	42
Räntebärande skuld	12 740	12 146

RÄNTENETTO

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-401	-491
Räntenetto	-393	-483

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN)

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsresultat	376	160
Poster av engångskaraktär (återläggning)	28	61
Räntenetto (återläggning)	393	483
Summa	797	704
Räntenetto	-393	-483
Ränta på efterställda lån till ägare	-	166
Summa	-393	-318
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2

SKULDKVOT

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	778	602
Skuldkvot, ggr	16	20

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	12 740	12 146
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	919	869
Skuldkvot, ggr	14	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	14 929	14 844
Balansomslutning	30 173	29 082
Soliditet, %	49	51

UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Hysesvärde	1 672	1 594
Kontrakterade årshyror	1 594	1 508
Uthyrningsgrad, %	95,3	94,6

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 010	860
Hysesintäkter	1 536	1 361
Överskottsgrad, %	65,7	63

ÖVERSKOTTSGRAD INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	926	758
Hysesintäkter	1 536	1 361
Överskottsgrad inkl fastighetsadministration, %	60,3	56

Bilaga

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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 externt förvaltningsuppdrag omfattande 3 950 lägenheter.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 45 mkr kostnader hänförliga till det externa förvaltningsuppdraget.
- Information om pågående byggnation är baserad på bedömningar om liknande fastigheter i samma eller motsvarande regioner eller mikrolägen. Enbart projekt som bedöms vara färdigställda inom kommande 12 månader är inkluderade.

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *	Totalt
Hyresvärde	1 672	63	1 734
Vakans	-78	-1	-79
Hyresintäkter	1 594	61	1 655
Fastighetskostnader	-534	-8	-542
Driftnetto	1 060	53	1 113
Fastighetsadministration	-79	-2	-80
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	981	52	1 033
Övriga förvaltningsintäkter	53	-	53
Centraladministration	-167	-	-167
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	867	52	919

* Inkluderar enbart projekt som bedöms färdigställas under kommande 12 månader.





Sveafastigheter

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