



Sveafastigheter



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2026

Perioden i korthet

Kvartalet april – juni 2026

- Hyresintäkter ökade med 6,5 procent och uppgick till 408 mkr (383). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent.
- Driftnetto ökade med 7,1 procent och uppgick till 264 mkr (246). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3,2 procent.
- Förvaltningsresultat uppgick till 110 mkr (97), motsvarande 0,56 (0,49) kronor per aktie.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 33 mkr (-137).
- Periodens resultat uppgick till -26 mkr (-155), motsvarande -0,13 (-0,78) kronor per aktie.

Perioden januari – juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 6,2 procent och uppgick till 806 mkr (759). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent.
- Driftnetto ökade med 6,3 procent och uppgick till 466 mkr (438). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3,5 procent.
- Förvaltningsresultat uppgick till 172 mkr (157), motsvarande 0,87 (0,79) kronor per aktie.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 181 mkr (-209).
- Periodens resultat uppgick till 251 mkr (-117), motsvarande 1,26 (-0,58) kronor per aktie.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Nyproduktionsprojektet Solhusen i Nacka avyttrades. Projektet omfattar 147 hyresrätter, inklusive 30 trygghetsbostäder. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 438 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt, och är i linje med den senaste externa värderingen. Total investering i projektet uppgick till 354 mkr, motsvarande en projektmarginal om 24 procent.
- Ett samgående mellan Sveafastigheter och KlaraBo initierades, genom vilket Sveafastigheter absorberar KlaraBo. Genom transaktionen skapas ett större bostadsfastighetsbolag med en högre andel kassaflödesgenererande tillgångar, betydande operationella och finansiella synergier samt en stärkt finansiell profil. Sammantaget ger samgåendet bättre förutsättningar för ökat förvaltningsresultat per aktie, stärkt utdelningskapacitet och långsiktigt aktieägarvärde. Fusionsplanen antogs av respektive bolags styrelse i maj och godkändes av respektive bolags extra bolagsstämma den 26 juni. Vid Sveafastigheters extra bolagsstämma valdes en ny styrelse, villkorat av Bolagsverkets slutliga registrering av fusionen, vilken förväntas ske i september 2026.
- Sveafastigheter placerades på Rating Watch Positive av Fitch Ratings med anledning av fusionen med KlaraBo. En uppgradering till 'BBB' kan bli aktuell efter genomförd fusion samt ytterligare förlängning av bolagets genomsnittliga kapitalbindning till fyra år.
- Vid Spånga station byggstartades 127 lägenheter i nyproduktionsprojektet Hedvig. Projektet uppförs för att uppfylla Miljöbyggnad Silver.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Efter kvartalets utgång har avtal tecknats om försäljning av nyproduktionsprojekten Gamla Landsvägen i Nacka samt Hedvig i Spånga. Projekten omfattar totalt 214 lägenheter. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 727 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Total investering bedöms uppgå till 570 mkr, motsvarande en projektmarginal om 28 procent. Projekten beräknas frånräddas under det tredje kvartalet 2027 respektive det fjärde kvartalet 2028.

NYCKELTAL

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, mkr	408	383	806	759	1 536	1 584
Driftnetto, mkr**	264	246	466	438	926	953
Förvaltningsresultat, mkr	110	97	172	157	376	391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	33	-137	181	-209	-243	147
Periodens resultat, mkr	-26	-155	251	-117	84	452
Belåningsgrad, %	45	43	45	43	42	45
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr***	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	1,9
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsgrad, %	95,4	95,0	95,4	95,0	95,3	95,4
Överskottsgrad, %**	64,6	64,2	57,7	57,7	60,3	60,2
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	29 367	28 568	29 367	28 568	29 007	29 367
Antal lägenheter i förvaltning, st	15 258	15 094	15 258	15 094	14 929	15 258
Antal lägenheter i pågående byggnation, st	551	834	551	834	787	551
Antal lägenheter i projektutveckling, st	6 573	6 395	6 573	6 395	6 425	6 573
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,56	0,49	0,87	0,79	1,88	1,96
Resultat per aktie, kr*	-0,13	-0,78	1,26	-0,58	0,42	2,27
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	81,80	79,39	81,80	79,39	80,41	81,80

* Före och efter utspädning.
** På grund av ändrad uppställning av resultaträkningen, till följd av omklassificering av fastighetsadministration, avviker driftnetto och administration från redovisade siffror i rapporterna för 2025. Se vidare information på sid 22.
*** Justerat nyckeltal som anpassats till krav enligt EMTN-programmet. Se vidare information på sid 21.
Se samtliga definitioner och härledning av nyckeltal på sid 23-26.

4,4 %

Ökning hyresintäkter
i jämförbart bestånd

264 mkr

Driftnetto

29,4 mdkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

1,96 kr

Förvaltningsresultat per aktie,
rullande 12 månader

551

Lägenheter i pågående byggnation

45 %

Belåningsgrad

Ett ännu starkare Sveafastigheter tar form

Det andra kvartalet präglades av den transformativa transaktion som tar Sveafastigheter in i nästa fas. Samgåendet med KlaraBo handlar om betydligt mer än ökad storlek. Genom en större andel kassaflödesgenererande tillgångar, betydande operationella och finansiella synergier samt en stärkt finansiell profil skapas ett bolag med väsentligt bättre förutsättningar att öka förvaltningsresultatet per aktie, stärka utdelningskapaciteten och skapa långsiktigt aktieägarvärde.

I juni godkände aktieägarna i både Sveafastigheter och KlaraBo samgåendet mellan bolagen, och vi förbereder nu integrationen inför den planerade sammanslagningen, som väntas vara klar i slutet av september. Genom transaktionen cementerar Sveafastigheter sin position som Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag. Sedan Sveafastigheter bildades har vi haft ett tydligt fokus på att bygga en skalbar och effektiv organisation. Under de första två åren har vi etablerat processer, arbetssätt och en organisation som gör det möjligt att växa utan att kostnaderna ökar i samma takt som fastighetsportföljen. Det gör att vi nu står väl rustade att integrera KlaraBo och successivt realisera de betydande synergier som ligger till grund för samgåendet. Minst lika viktigt är möjligheten att kombinera två organisationers erfarenheter och arbetssätt för att skapa ett ännu bättre bostadsbolag.

Den underliggande verksamheten fortsatte samtidigt att utvecklas väl. Hyresintäkterna ökade starkt jämfört med föregående kvartal, främst drivet av färdigställandet av projekten Enhörningen i Kista samt Solhusen i Nacka samt genomslaget från årets hyresförhandling som i genomsnitt landade på 3,4 procent. Den starka uthyrningen i båda projekten bekräftar den fortsatt höga efterfrågan på moderna hyresbostäder i attraktiva lägen. Kvartalet belastades, liksom tidigare år, av högre administrativa kostnader främst hänförlig till en periodspecifik effekt kopplad till förliga ersättningar. Det påverkar kvartalets resultat, men förändrar inte vår bedömning av den underliggande kostnadsnivå som är reflekterad i vår intjäningsförmåga.

En viktig del av Sveafastigheters strategi är en disciplinerad kapitalallokering. När det gäller nyproduktion är vår utgångspunkt att utveckla fastigheter för ett långsiktigt ägande, men när marknadsförutsättningarna är de rätta kan en försäljning skapa ett högre aktieägarvärde än ett fortsatt ägande. Under kvartalet genomfördes försäljningen och frånträdet av projekt Solhusen i Nacka. Efter kvartalets utgång ingick vi dessutom avtal om försäljning av projekten Gamla Lands-

vägen i Nacka och Hedvig i Spånga till samma köpare, Acer Bostad, med Ontario Teachers' Pension Plan – en av världens största institutionella investerare – som huvudägare. Tillsammans uppgår de tre transaktionerna till ett fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor och en projektmarginal om 26 procent. Det bekräftar både kvaliteten i vår utvecklingsportfölj och den starka efterfrågan från institutionella investerare på moderna bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen.

Affärerna med Acer Bostad omfattar emellertid mer än projektförsäljningar. I samband med den senaste affären etablerade vi ett strategiskt förvaltningssamarbete där Sveafastigheter initialt kommer att ansvara för förvaltningen av de tre avyttrade fastigheterna. Samarbetet skapar samtidigt goda förutsättningar för att utöka uppdraget i takt med att Acer Bostad växer sin portfölj. För Sveafastigheter innebär det återkommande kapitallätta intäkter samtidigt som ökade förvaltningsvolymerna stärker skalfördelarna i vår organisation, vilket bidrar till stärkt kostnadseffektivitet i den egna förvaltningen. Projektförsäljningarna stärker samtidigt vår finansiella flexibilitet över tid och ger oss möjlighet att återinvestera kapital vid frånträden där vi bedömer att det skapar högst långsiktigt aktieägarvärde.

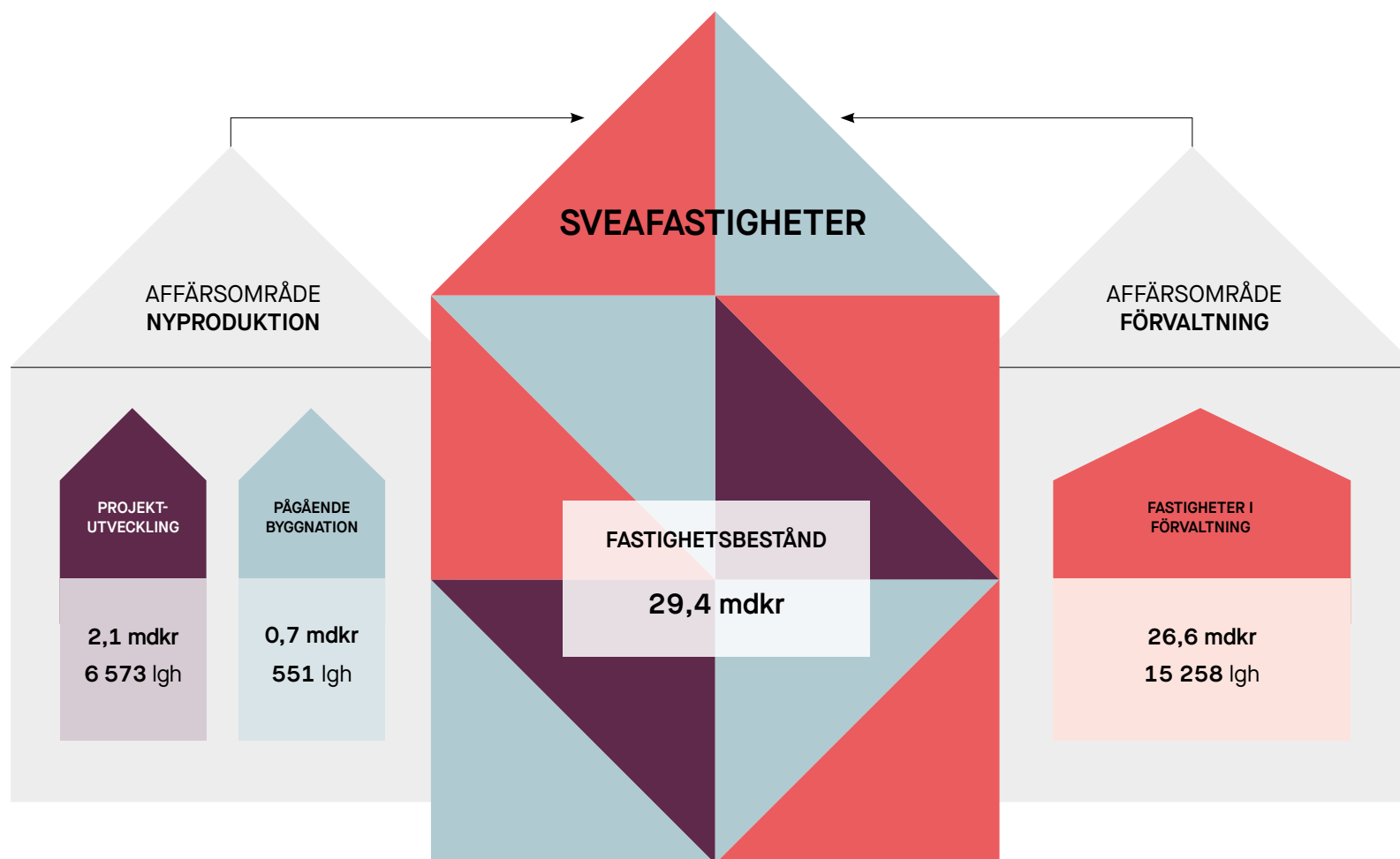
De kommande tolv månaderna kommer att präglas av integrationsarbetet och av att successivt realisera de betydande synergier som samgåendet med KlaraBo möjliggör. Med en större och mer kassaflödesgenererande fastighetsportfölj, en starkare finansiell profil och en organisation byggd för fortsatt tillväxt står vi väl positionerade för nästa fas i Sveafastigheters utveckling. Vårt fokus ligger samtidigt fast – genom nöjda hyresgäster, en effektiv förvaltning och en disciplinerad kapitalallokering ska vi fortsätta skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Erik Hävermark,
vd Sveafastigheter



Äger, förvaltar och utvecklar hem för fler

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



Fastigheter i förvaltning

Sveafastigheter äger och förvaltar hyresrätter i tillväxtregioner med fokus på långsiktighet, boendekvalitet och stabila kassaflöden.

Sveafastigheter förvaltar 15 258 hyreslägenheter från Kävlinge i söder till Boden i norr. Beståndet omfattar både egenutvecklade och förvärvade fastigheter, med 94 procent belägna i Sveriges tre storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder. Dessa områden utgör prioriterade marknader för Sveafastigheter.

Investeringar

Lönsamma investeringar i förvaltningsbeståndet stärker Sveafastigheters kassaflöden och fastigheternas långsiktiga värde. Genom lägenhetsuppgraderingar skapas kvalitativa och attraktiva boenden med hög lönsamhet under konceptet Hemlyft. Under perioden har 121 mkr, varav 58 mkr under kvartalet, investerats i Hemlyft, med en genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande sex procent. Under perioden har 237, varav 99 under kvartalet, lägenhetsuppgraderingar färdigställts.

Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i beståndet. Under perioden har investeringar om 33 mkr, varav 20 mkr under kvartalet, genomförts i energiprojekt, med genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande tio procent.

Utöver Hemlyft och energiprojekt har under perioden 59 mkr, varav 39 mkr under kvartalet, investerats i driftnettoförbättrande projekt, främst hyresgästtillval.

Uthyrningsgrad

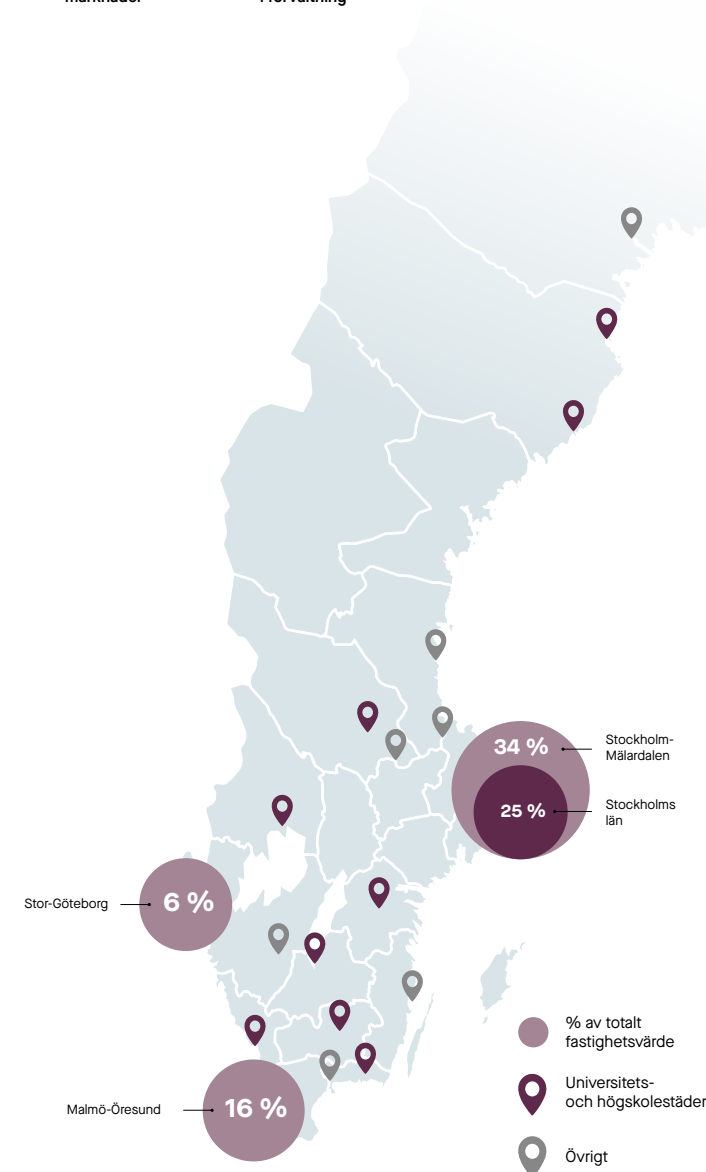
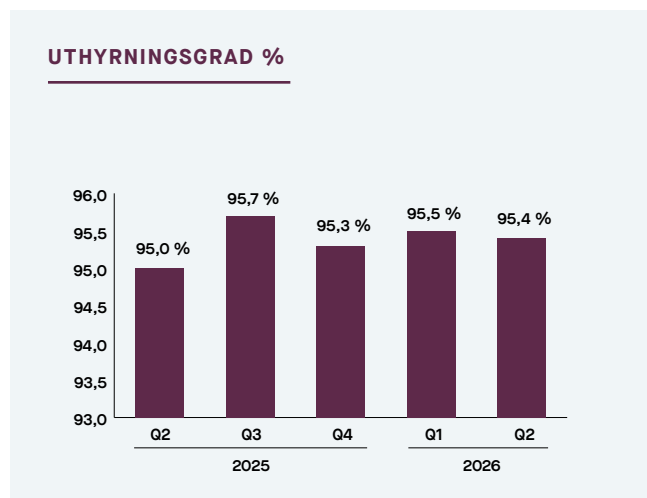
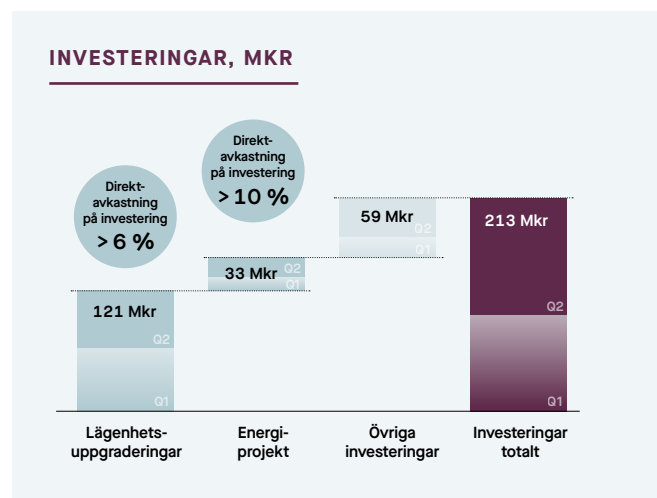
Vid kvartalets utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,4 procent, jämfört med 95,0 procent vid utgången av motsvarande period föregående år och 95,5 procent vid utgången av föregående kvartal. Justerat för vakanser hänförliga till Hemlyft uppgick uthyrningsgraden till 95,7 procent, jämfört med 95,3 vid utgången av motsvarande period föregående år och 95,8 procent vid utgången av föregående kvartal.

94 % **15 258** **26,6 mdkr**

i prioriterade
marknader

Lägenheter
i förvaltning

Verkligt värde



FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER MARKNAD

	Fastighetsbeståndet					Intjäningsförmåga								
	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighetskostnader		Driftnetto	Överskottsgrad	Genomsnittligt viktat avkastningskrav
		Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	%	%
Stockholm-Mälardalen	3 787	221 296	26 446	9 036	36 474	526	2 123	97,0	510	156	630	354	69	4,34
Universitets- och högskolestäder	6 560	407 875	19 181	10 168	23 809	686	1 606	95,4	654	262	612	393	60	4,56
Malmö-Öresund	2 521	169 470	10 662	4 194	23 280	280	1 556	98,2	275	102	567	173	63	4,49
Stor-Göteborg	882	58 503	2 162	1 470	24 226	95	1 562	97,4	92	37	608	55	60	4,37
Övrigt	1 508	99 659	7 823	1 710	15 907	158	1 470	83,5	132	64	600	68	51	5,76
Totalt	15 258	956 804	66 273	26 577	25 977	1 745	1 705	95,4	1 664	621	607	1 043	63	4,54

FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER ÅLDER OCH ANTAL UPPGRADERADE LÄGENHETER

Byggår	Antal lgh	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter*	
		mkr	kr/kvm	Fördelning, %	Antal	Andel, %
<2010	11 043	17 269	21 541	65	2 002	18
>=2010	4 215	9 308	42 039	35	-	-
Totalt	15 258	26 577	25 977	100	2 002	13

* Sedan 2020.

10 STÖRSTA STÄDER

Kommun	Verkligt värde, mkr	Andel av portföljen, %
Stockholm län	6 730	25
Linköping	2 696	10
Skellefteå	2 217	8
Västerås	1 676	6
Helsingborg	1 524	6
Höganäs	1 384	5
Umeå	1 184	4
Falun	961	4
Borås	941	4
Borlänge	801	3
Totalt	20 112	76

Information om pågående byggnation och projektutveckling på sidan 7-9 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation och projektutveckling omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Information i tabellen ovan innehåller information från aktuell intjäningsförmåga på sidan 11, där även väsentliga antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan framgår.

Fastigheter under byggnation

Sveafastigheter nyproduktion skapar värde genom lönsamma investeringar på marknader där det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder.

Sveafastigheters organisation har lång erfarenhet av stadsutveckling med fokus på att utveckla bostäder i attraktiva lägen med en god kostnadskontroll, arkitektonisk kvalitet, effektiva planlösningar och hållbarhetslösningar i framkant.

Sveafastigheter har, vid utgången av perioden, fyra pågående nyproduktionsprojekt omfattande totalt 551 lägenheter.

Under kvartalet byggstartades 127 lägenheter vid Spånga station, projekt Hedvig, som planeras färdigställas under tredje kvartalet 2028. Under kvartalet färdigställdes och avyttrades projekt Solhusen till ett överenskommet fastighetsvärde om 438 mkr, vilket motsvarade

en projektmarginal om 24 procent. Projekt Enhörningen i Kista färdigställdes och togs in i förvaltningen under kvartalet. Efter kvartalets utgång påbörjades inflytt i sista etappen i projektet.

Under senaste tolv månader har byggnation av 766 lägenheter färdigställts. Förväntat antal färdigställda lägenheter de kommande tolv månaderna uppgår till 293.

Sveafastigheter har flera projekt i Stockholmregionen med planerad byggstart under det kommande året. Sammantaget bedöms närmare 600 lägenheter byggstartas under perioden. Under senaste tolv månaderna har 345 lägenheter byggstartats.

100 %

i Stockholm-Mälardalen

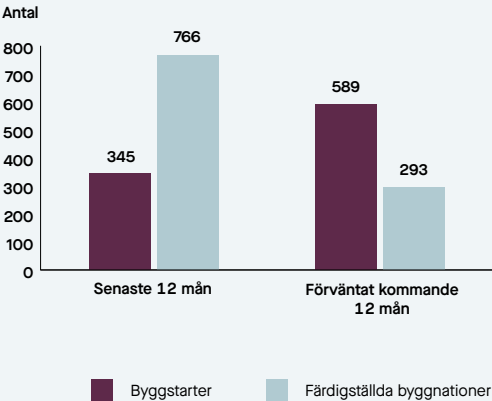
551

Lägenheter under byggnation

0,7 mdkr

Verkligt värde

BYGGSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA BYGGNATIONER, ANTAL LÄGENHETER



ÅTERSTÅENDE INVESTERING BYGGNATION

Belopp i mkr	2026		2027				2028			Totalt
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Bedömd återstående investering	164	171	169	129	72	58	26	22	18	830
Bedömt kommande driftnetto**	-	-	-	34	-	-	18	-	20	72

PÅGÅENDE BYGGNATION

Projekt	Kommun	Antal lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Driftnetto**	Investering, mkr		Verkligt värde	Direktavkastning på investering	
			Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		mkr	Bedömd		Upparbetad	mkr
Notarien	Eskilstuna	206	11 599	-	446	38 431	27	2 324	22	621	469	279	3,6	apr-27
Gamla Landsvägen	Nacka	87	4 200	125	268	62 076	15	3 360	11	222	89	129	5,1	jun-27
Oxbacken	Västerås	131	7 334	414	391	50 506	22	2 780	18	348	80	114	5,2	mar-28
Hedvig	Stockholm	127	6 313	554	437	63 681	23	3 352	20	348	70	144	5,7	sep-28
Totalt		551	29 446	1 093	1 543	50 521	86	2 817	72	1 539	709	666	4,7	

* Enligt aktuell extern värdering

** Inklusive i förekommande fall tomrättsavgäld och en antagen vakans om två procent.

Fastigheter under projektutveckling och byggrätter

Med en omfattande utvecklingsportfölj, i huvudsak lokaliserad i Stockholmsregionen, har Sveafastigheter en stark position för att skapa långsiktigt värde genom lönsam nyproduktion.

Projektutveckling

Sveafastigheter är aktivt involverat i hela utvecklingskedjan, 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. Bolaget bidrar därmed inte bara till att skapa fler hem, utan också till att utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer med fokus på Stockholmsregionen.

Utvecklingsportföljen omfattar totalt 6 573 lägenheter varav 5 295 hyresrätter och 1 278 bostadsrätter. Utvecklingsportföljen utgör en strategisk komponent i bolagets värdeskapande och framtida intjäningsförmåga.

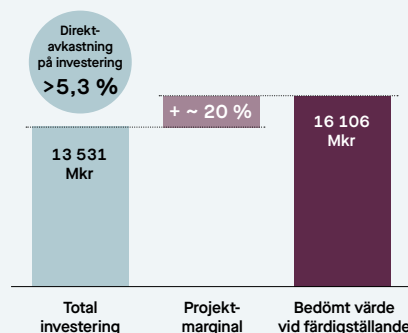
93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen, 88 procent i Stockholms län och 45 procent i Stockholms stad. Hyresrättsprojekten bedöms generera en genomsnittlig direktavkastning på investering om 5,3 procent och en projektmarginal om cirka 20 procent. I förvaltningsskedet bedöms fastigheterna leverera en genomsnittlig överskottsgrad överstigande 83 procent.

Byggrätter

Inom fastigheter i förvaltning finns potential att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till fastigheterna. Genom att optimera markanvändningen och omvandla ytor, exempelvis parkeringsytor, till mer värdeskapande ändamål, kan Sveafastigheter utveckla nya bostäder inom det befintliga beståndet.

Sveafastigheter har, per 30 juni 2026, 348 000 kvm bruttoarea (BTA) i byggrättsportföljen varav 115 000 kvm BTA har lagakraftvunna detaljplaner. Av de 348 000 kvm BTA avser 21 000 kvm BTA byggrätter med ett verkligt värde om 18 mkr. När beslut fattas om att aktivt driva en byggrätt mot produktion klassificeras den om till projektutveckling.

PROJEKTUTVECKLING HYRESRÄTTER



5,3 %

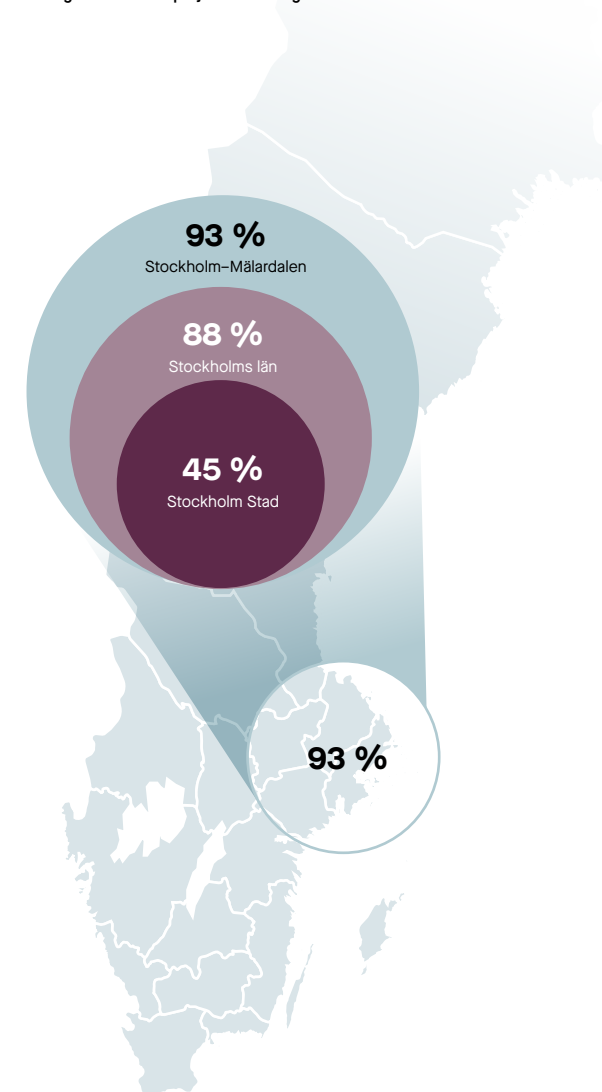
Direktavkastning
på investering

6 573

Lägenheter i
projektutveckling

2,1 mdkr

Verkligt värde



* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

PROJEKTUTVECKLING PER MARKNAD

Hyresrätter	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde		Driftnetto**	Total investering	Verkligt värde		Avkastning på investering
	Lgh	Kvm BTA	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	mkr	mkr	kr/kvm BTA	%
Stockholm-Mälardalen	4 534	328 329	232 589	16 675	14 647	58 763	763	3 061	632	11 987	2 065	6 289	5,3
Universitets- och högskolestäder	761	50 692	37 884	-	1 459	38 507	97	2 568	80	1 544	2	38	5,2
Totalt hyresrätter	5 295	379 021	270 473	16 675	16 106	56 091	860	2 996	712	13 531	2 067	5 453	5,3
Bostadsrätter													
Stockholm-Mälardalen	1 278	96 353	69 344	2 216	5 714	79 855	-	-	-	-	40	-	-
Totalt projektutveckling	6 573	475 374	339 817	18 891	21 821	60 831	860	2 996	712	13 531	2 107	5 453	5,3

* Enligt aktuell extern värdering.
** Inklusivt aktuell tomrättsavgäld och en antagen vakans om två procent.

PROJEKTUTVECKLING I STOCKHOLMS LÄN

- Pendeltåg
- Spårvagn
- Tunnelbana

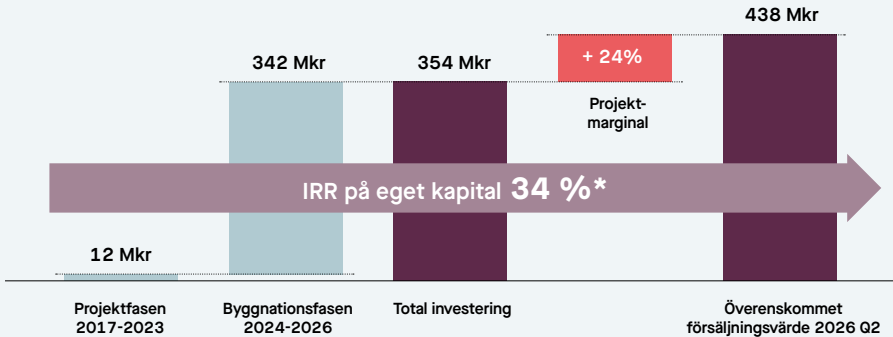
Restid till city med spårbunden trafik	Andel av portföljen, %*
< 30 min	72
30-40 min	19
41-50 min	9

Direkt-avkastning på investering
5,5 %

* Procent av totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

GENOMFÖRT OCH AVYTTRAT PROJEKT – SOLHUSEN

- Orminge i Nacka, 30 minuters pendelavstånd till centrala Stockholm.
- 147 lägenheter, varav 30 trygghetsbostäder och en lokal.
- Byggstartat under fjärde kvartalet 2024, färdigställt under andra kvartalet 2026.
- Avyttrad och frånträdd under andra kvartalet 2026 med en projektmarginal om 24 procent.



* Beräknat enligt Sveafastigheters tillämpade redovisningsprinciper och baserat på en belåningsgrad om 45 procent och genomsnittlig ränta om 3,33 procent.

Värdering

Varje kvartal värderas hela fastighetsbeståndet externt av Savills och Newsec. Verkligt värde vid kvartalets utgång uppgick till 29 367 mkr fördelat på fastigheter i förvaltning om 26 577 mkr, fastigheter under byggnation om 666 mkr och fastigheter under projektutveckling och byggrätter om 2 125 mkr.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Det viktade genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick vid kvartalets utgång till 4,54 procent, vilket är oförändrat mot föregående kvartal.

Fastigheter i förvaltning inkluderar byggrätter med ett bedömt värde om 210 mkr. Värderingen har skett enligt ortsprismetoden och baseras på analyser av marknadspriser för jämförbara byggrätter.

Fastigheter under byggnation och projektutvecklingsfastigheter värderas enligt samma principer som förvaltningsfastigheter, med justering för kvarstående investeringar samt projekt- och genomföranderisker kopplade till detaljplanestatus samt tid till byggstart.

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För en mer utförlig beskrivning av värderingsmetodiken se not 14 Förvaltningsfastigheter i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Fastigheter under byggnation	Projektutveckling och byggrätter	Totalt
Ingående värde, 2026-01-01	25 702	1 294	2 011	29 007
Förvärv*	977	-	95	1 072
Investeringar	213	366	25	604
Orealiserade värdeförändringar	99	-35	122	185
Försäljning*	-1 107	-393	-	-1 501
Omklassificering	693	-565	-128	-
Utgående värde, 2026-06-30	26 577	666	2 125	29 367

* Bytesaffären med KlaraBo bruttoredo visas som förvärv och försäljning.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer i enlighet med RICS. I tabellen bredvid redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Längst ner illustreras effekten av förändring i flera parametrar samtidigt.

Parameter	Förändring, %	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/-5%	1 714 / -1 740
Fastighetskostnader	+/-5%	-562 / 544
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enheter	-98 / 73
Kalkylränta	+/-0,25%-enheter	-507 / 497
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 313 / 1 451
Hyresvärde +/- 5% och Fastighetskostnader +/- 5%		1 152 / -1 196

Helsingborg, Leran 1-4

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för de kommande tolv månaderna baserat på Sveafastigheters fastighetsbestånd per den 30 juni 2026. Aktuell intjäningsförmåga utgör inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är en hypotetisk ögonblicksbild av koncernens intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, kontraktsportfölj och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, förvärv eller avyttringar av fastigheter eller andra faktorer.

Hyresvärdet består, per 30 juni 2026, till 90 procent av bostäder, till fem procent av bostadskomplement såsom parkering och förråd och till fem procent av kommersiella lokaler.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation *
Hyresvärde	1 745	41
Vakans	-81	-1
Hyresintäkter	1 664	41
Fastighetskostnader	-621	-6
Driftnetto	1 043	34
Övriga förvaltningsintäkter	54	
Centraladministration	-167	
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	930	
Räntenetto	-443	
Tomträttsavgälder	-10	
Förvaltningsresultat	477	
Antal stamaktier	197 349 770	
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,42	

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

Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

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

- Kontrakterat hyresvärde på årsbasis, inklusive hyrestilllägg och övriga fastighetsrelaterade intäkter, baserat på gällande hyresavtal per bokslutsdagen, med tillägg för förhandlade årshyror avseende vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler. Hyresrabatter om 9 mkr har inte beaktats.
- Vakans per balansdagen, även tillfällig sådan, har räknats upp till helårseffekt. 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, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration baseras på bolagets kostnadsbas under ett normalår för en tolv månadersperiod. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas senaste taxeringsvärden.
- Övriga förvaltningsintäkter avser ersättning för ett externt förvaltningsuppdrag omfattande 4 098 lägenheter.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån organisationsstrukturen per balansdagen. I centraladministration avser 47 mkr kostnader hänförliga till det externa förvaltningsuppdraget.
- Räntenetto beräknas på nettoskulden per bokslutsdagen multiplicerat med snitträntan vid periodens utgång. Uppläggningsavgifter och aktiverade räntor har inte beaktats.
- Tomträttsavgälder har beräknats utifrån kostnaden under kvartalet uppräknat till helårseffekten.
- 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.

Finansiering

Räntebärande skulder

Sveafastigheters upplåning är diversifierad mellan nordiska banker och obligationer på kapitalmarknaden. Sveafastigheter innehar investment grade betyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings vilket bekräftar bolagets finansiella stabilitet.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 13 502 mkr (12 721), varav räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 7 697 mkr (9 030) och skulder till obligationsinnehavare uppgick till 5 806 mkr (3 690). Förändringen förklaras främst av att Sveafastigheter under första kvartalet 2026 etablerade ett EMTN-program och inom ramen för detta emitterade seniora icke-säkerställda obligationer om 300 mEUR.

Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 45 procent (42) och kapitalbindningen till i genomsnitt 2,5 år (2,0). Sveafastigheter fortsätter att fokusera på att ytterligare förlänga kapitalbindningen.

Av den totala räntebärande skulden klassificeras 20,9 procent som grön, enligt låneavtal eller Sveafastigheters gröna ramverk för obligationer, att jämföra med 26,5 procent vid utgången av 2025. Förändringen förklaras främst av att obligationsemissionen under årets första kvartal inte genomfördes inom ramen för bolagets gröna finansieringsramverk.

Ränterisk och räntesäkring

Sveafastigheter strävar efter att begränsa kassaflödeseffekten av plötsliga förändringar i marknadsräntor genom att bevaka och aktivt vidta åtgärder för att begränsa ränterisken. Ränterisken hanteras med hjälp av räntederivat eller genom lån med fast ränta.

Vid periodens slut uppgick räntebindningen till i genomsnitt 2,4 år jämfört med 2,8 år vid utgången av föregående kvartal. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,33 procent, att jämföra med 3,42 procent vid utgången av motsvarande period föregående år och 3,30 procent vid utgången av föregående kvartal. Sveafastigheter har säkrat 91 procent av sin skuld via räntederivat eller lån med fast ränta.

Likviditet och kreditfaciliteter

Sveafastigheters bekräftade kreditfaciliteter, inklusive likviditetsreserv, ska alltid täcka verksamhetens likviditetsbehov de kommande 18 månaderna. Investeringar startas endast när det finns tillräckligt med likviditet.

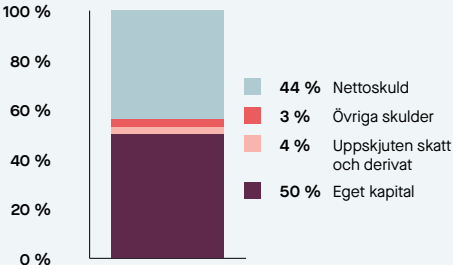
Banklån och kreditfaciliteter ska under normala marknadsförutsättningar förlängas minst ett år före förfallodagen. För att begränsa refinansieringsrisken fokuserar Sveafastigheter på att äga fastigheter med god likviditet över en konjunkturcykel.

Vid utgången av kvartalet uppgick Sveafastigheters likviditetskällor till 2 354 mkr. Av detta avsåg 237 mkr likvida medel, 1 930 mkr outnyttjade kreditfaciliteter och 187 mkr outnyttjat säkerställt lån.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	Finans-policy	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		13 502	13 375	12 721
Räntesäkrad andel, %		91	86	85
Belåningsgrad, %	< 50	45	43	42
Skuldkvot, ggr	< 15	16	20	16
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr		15	15	14
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	>1,5	1,9	1,9	2,0
Genomsnittlig ränta, %		3,33	3,42	3,28
Kapitalbindning, år		2,5	2,0	2,0
Räntebindning, år		2,4	2,3	1,9

KAPITALSTRUKTUR



RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING*

Förfalloår	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Nominellt belopp, mkr	varav derivat, mkr	Ränta, %	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Säkerställt belopp, mkr	Icke-säkerställt belopp, mkr
2026	1 256	-	3,9	9	52	0	52	-
2027	4 621	761	1,7	34	5 898	44	5 898	-
2028	820	820	3,9	6	1 638	12	738	900
2029	3 517	3 517	4,1	26	1 026	8	1 026	-
2030	-	-	-	-	800	6	-	800
2031	3 328	-	4,4	25	4 128	30	-	4 128
>2032	-	-	-	-	-	-	-	-
	13 542	5 098	3,33	100	13 542	100	7 714	5 828

* Kreditmarginaler för rörliga lån allokeras utifrån säkringsinstrumentens löptid.

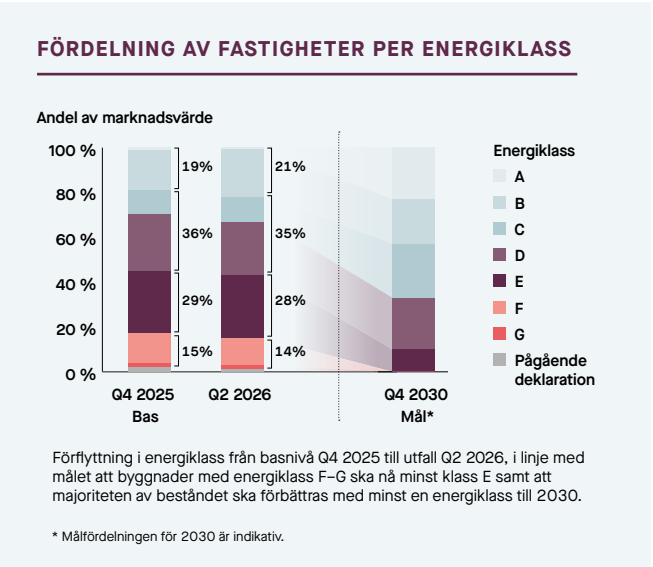
Hållbarhet

Miljö (E)

Sveafastigheters fokus på energiprojekt fortsatte enligt plan under kvartalet, med särskilt fokus på digitalisering av fastighetsbeståndet genom utbyggd mätinsamling, uppkoppling och AI-baserad energioptimering. Målet är att alla fastigheter i beståndet ska vara inkopplade vid årsskiftet. Parallellt genomfördes investeringar för att förbättra fastigheternas energiprestanda och därigenom minska energianvändningen och klimatpåverkan.

Bolaget har under kvartalet fortsatt arbetet med att förbättra energiprofilen av portföljen för att nå uppsatta energimål. Utvecklingen illustreras i grafen nedan, som visar förflyttningen i energiklasser från basnivå Q4 2025 till utfall Q2 2026. Sedan årsskiftet har andelen fastigheter i energiklass A och B ökat och andelen i energiklass F och G minskat, vilket är i linje med 2030-målet.

Bolagets arbete med biologisk mångfald vidareutvecklades under kvartalet för att prioritera åtgärder och följa upp dess effekt. Under kvartalet genomfördes ett pilotprojekt i Falun, och ett annat påbörjades i Avesta, för att stärka lokala livsmiljöer. Samtidigt kartlades beståndet för att identifiera ytterligare fastigheter med potential för framtida insatser.



Socialt (S)

Under kvartalet genomfördes kompetensutvecklande insatser inom bland annat systematiskt arbetsmiljöarbete, med fokus på riskhantering, förebyggande arbetsmiljöarbete och tydlig ansvarsfördelning. Insatserna bidrog till att vidareutveckla arbetssätt, kompetens och interna strukturer i linje med bolagets ambition att erbjuda en attraktiv och hållbar arbetsplats.

Under kvartalet byggstartade Sveafastigheter projektet Hedvig vid Spånga station. Projektet tillför flera identifierade sociala värden på platsen. Tryggheten stärks genom ögon ut mot gatan och lokaler i bottenvåning och kulturvärden bevaras. Projektet skapar en ny entré till Spånga och bidrar till ett mer varierat bostadsutbud i stadsdelen genom hyresrätter i varierande bostadsstorlek och LSS-bostäder.

Samarbetet med Unizons Boendebank och Her House Foundation fortsatte för att ge förturer i kön till våldsutsatta kvinnor med barn, samtidigt som ett samarbete med Polisregion Stockholm initierats för att underlätta bostadsförsörjningen för poliser och polisstudenter. Under kvartalet genomfördes internutbildningar i diskrimineringslagen och våld i nära relationer samt en vidareutveckling av uthyrningspolicyn för att öka tillgängligheten i beståndet.

För att stärka tryggheten och attraktiviteten i bostadsområdena fortsatte Sveafastigheter under kvartalet det systematiska arbetet med trygghetsvandringar, säkerhetsbesiktningar och lokala förvaltningsinsatser. Bolaget arbetade strukturerat med att omsätta hyresgästernas synpunkter till konkreta förbättringsåtgärder. Under kvartalet genomfördes "Den stora Sveadagen", en insats där medarbetare i hela organisationen genomförde områdesutvecklande åtgärder baserade på resultaten från hyresgästundersökningen AktivBo. Insatserna omfattade bland annat förbättringar av utemiljöer, upprustning av miljörum samt löpande underhållsåtgärder, vilket bidrog till ökad kvalitet, trygghet och trivsel i beståndet.

Styrning (G)

Under perioden anställdes en inköpsansvarig, vilket stärkte förutsättningarna för ett mer strukturerat arbete med uppföljning i leverantörsledet, med fokus på utveckling av effektivare rutiner.

HÅLLBARHETSMÅL		
	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat är anges)
Miljö (E)	Klimatanpassning (ESRS E1)	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.
	Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)	Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 2026.
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska överstiga branschgenomsnittet.
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvarliga personsador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.
	Hem för fler (ESRS S3)	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.
	Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.
Styrning (G)	Affärsetik (ESRS G1)	Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.
	Korruption och mutor (ESRS G1)	Ingen form av korruption ska förekomma.

Aktien och ägarna

Sundbyberg, Lärkan 14

Aktiekapital

Sveafastigheter har ett aktieslag, bestående av stamaktier. Utestående antal aktier vid kvartalets slut uppgick till 200 000 000 och aktiekapitalet uppgick till 500 000 kr.

Aktiekursen den 30 juni 2026 var 29,90 kr.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 16 143 mkr (16 082) motsvarande 81,80 kr per aktie (80,41).

Aktieinformation

Kortnamn (ticker): SVEAF
ISIN-kod: SE0022243812
LEI-kod: 636700W1VM8602G2AA36
Marknadsplats: Nasdaq Stockholm Midcap

Återköp av egna aktier

Per den 30 juni 2026 uppgick bolagets innehav av egna aktier till 2 650 230 aktier, motsvarande 1,3 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköpen redovisas som minskning av eget kapital. Egna aktier ingår inte vid beräkning av samtliga nyckeltal per aktie.

Ägare och ägarstruktur

Vid periodens utgång hade Sveafastigheter cirka 6 300 aktieägare. De tio största aktieägarna representerade 80,7 procent av kapitalet och rösterna, medan det utländska ägandet uppgick till 21,3 procent av de utestående aktierna.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 2026

Ägare	Antal aktier	Andel röster/kapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	124 300 038	62,2
Aker Capital	15 000 000	7,5
Länsförsäkringar Fonder	5 766 353	2,9
Skagen Fonder	4 203 000	2,1
Sveafastigheter AB (publ)	2 650 230	1,3
Weland Holding AB	2 531 645	1,3
Atlant Fonder	2 160 000	1,1
Handelsbanken Fonder	2 141 956	1,1
SEB Funds	1 408 475	0,7
Folketrygdfondet	1 318 412	0,7
10 största ägarna	161 480 109	80,7
Övriga aktieägare	38 519 891	19,3
Totalt utestående aktier	200 000 000	100

Källa: Modular Finance

Finansiella rapporter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Hysesintäkter	408	383	806	759	1 536	1 584
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-98	-96	-250	-237	-445	-458
Underhåll	-14	-13	-28	-24	-55	-59
Fastighetsskatt	-7	-6	-13	-11	-26	-28
Fastighetsadministration	-26	-23	-49	-49	-84	-85
Summa fastighetskostnader	-145	-137	-341	-321	-611	-630
Driftnetto	264	246	466	438	926	953
Övriga förvaltningsintäkter	14	13	28	26	54	55
Centraladministration	-56	-61	-92	-121	-202	-172
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	221	198	401	343	778	836
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33	-137	181	-209	-243	147
Upplösning/nedskrivning goodwill	-	-	-	-2	-2	-
Rörelseresultat	254	61	582	132	533	983
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	4	2	8	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-110	-100	-228	-184	-401	-445
Tomträttsavgälder	-4	-2	-6	-4	-9	-10
Värdeförändring finansiella instrument	-106	-89	-55	-75	-22	-3
Resultat före skatt	37	-128	298	-128	109	535
Skatt	-63	-27	-47	12	-25	-84
PERIODENS RESULTAT	-26	-155	251	-117	84	452
Resultat per aktie (före och efter utspädning), kr	-0,13	-0,78	1,26	-0,58	0,42	2,27

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Periodens resultat	-26	-155	251	-117	84	452
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-26	-155	251	-117	84	452

Periodens resultat och totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

SEGMENTSREDOVISNING

Segmenten är indelade utifrån Sveafastigheters två affärsområden:

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

Belopp i mkr	apr-jun 2026			apr-jun 2025		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hysesintäkter	402	5	408	379	4	383
Fastighetskostnader	-143	-2	-145	-136	-1	-137
Driftnetto	259	3	264	242	3	246
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	24	33	14	-150	-137
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	26 577	2 791	29 367	25 434	3 134	28 568
Investeringar	117	205	322	78	190	268

Belopp i mkr	jan-jun 2026			jan-jun 2025		
	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt	Förvaltning	Nyproduktion	Koncernen totalt
Hysesintäkter	800	6	806	754	5	759
Fastighetskostnader	-339	-2	-341	-319	-2	-321
Driftnetto	461	4	466	435	3	438
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	69	112	181	-38	-170	-209
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	26 577	2 791	29 367	25 434	3 134	28 568
Investeringar	213	391	604	138	308	446

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Hyesintäkter ökade under kvartalet med 6,5 procent och uppgick till 408 mkr (383). För perioden ökade hyresintäkterna med 6,2 procent och uppgick till 806 mkr (759). Ökningen förklaras av årlig hyresjustering, hyresökningar efter lägenhetsupgraderingar, förbättrad uthyrningsgrad samt utökat bestånd i form av färdigställande av nyproduktionsprojekt och förvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent för perioden. Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,4 procent att jämföra med 95,0 procent vid utgången av motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter om 28 mkr (26) för perioden avser arvode hänförligt till ett externt förvaltningsuppdrag.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -145 mkr (-137), en ökning om 5,4 procent. För perioden ökade fastighetskostnaderna med 6,1 procent till -341 mkr (-321). Ökningen förklaras framför allt av ett utökat bestånd samt ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av lägre genomsnittstemperaturer och mer snö i första kvartalet jämfört med ett normalår.

Driftnettot ökade med 7,1 procent under kvartalet till 264 mkr (246). För perioden ökade driftnettot med 6,3 procent till 466 mkr (438). I jämförbart bestånd ökade driftnettot för perioden med 3,5 procent.

Överskottsgraden uppgick för kvartalet till 64,6 procent (64,2) och för perioden uppgick den till 57,7 procent (57,7). Den något högre överskottsgraden för kvartalet förklaras av att intäkterna ökade i högre takt än kostnaderna till följd av ovan nämnda orsaker.

Från och med det första kvartalet 2026 redovisas fastighetsadministration som en del av fastighetskostnaderna. För vidare information se Bilaga på sid 22.

Centraladministration

Centraladministrationskostnader uppgick till -56 mkr (-61) för kvartalet och -92 mkr (-121) för perioden. I centraladministration ingår även kostnader relaterade till externt förvaltningsuppdrag med -13 mkr (-12) för kvartalet och -25 mkr (-23) för perioden. I jämförelseperioden belastas centraladministrationen med ej återkommande kostnader om -14 mkr för kvartalet och -25 mkr för perioden hänförliga till organisationens uppbyggnad samt initial börsnotering och listbyte till Nasdaq Stockholm.

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Centraladministration	-56	-61	-92	-121	-202
varav extern förvaltning	-13	-12	-25	-23	-45
varav ej återkommande kostnader	-	-14	-	-25	-28

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick för kvartalet till 33 mkr (-137) och för perioden till 181 mkr (-209). Av dessa avsåg 9 mkr (-137) respektive 185 mkr (-232) realiserade värdeförändringar, medan realiserade värdeförändringar uppgick till 24 mkr (-) under kvartalet och -5 mkr (24) för perioden. Kvartalets realiserade värdeförändringar påverkades positivt av stärkt driftnetto hänförligt bland annat till investeringar i fastigheter i förvaltning samt av att byggrättsportföljen förflyttats närmare byggstart. Kvartalets realiserade värdeförändringar är främst hänförliga till försäljningen av nyproduktionsprojektet Solhusen i Nacka. För vidare information se Värdering sid 10.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter uppgick till 4 mkr (2) och räntekostnader uppgick till -228 mkr (-184) för perioden. För kvartalet uppgick räntekostnaderna till -110 mkr (-100). De högre räntekostnaderna förklaras av högre räntebärande skuld. Ökningen mildras av lägre genomsnittlig ränta. Räntekostnaderna belastas med kostnader för förtidsinlösen av lån om -1 mkr (-) för kvartalet och -7 mkr (-) för perioden, samt med poster av engångskaraktär relaterade till etableringen av EMTN-programmet om -1 mkr (-) för perioden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick för kvartalet till 110 mkr (97) motsvarande ett förvaltningsresultat per aktie om 0,56 kr (0,49). För perioden uppgick förvaltningsresultatet till 172 mkr (157) motsvarande ett förvaltningsresultat per aktie om 0,87 kr (0,79).

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick för kvartalet till -106 mkr (-89), och var i sin helhet hänförliga till realiserade värdeförändringar. Motsvarande belopp föregående år var -21 mkr. Den negativa värdeförändringen under kvartalet förklaras av fallande långsiktiga marknadsräntor. För perioden uppgick värdeförändringar på finansiella instrument till -55 mkr (-75). Obligationer i EUR är säkrade genom ett valutaderivat som i stort eliminerar resultatpåverkan av valutakursdifferenser.

Skatt och periodens resultat

Aktuell skatt för kvartalet uppgick till -17 mkr (-2) och till -28 mkr (-2) för perioden. Uppskjuten skatt uppgick till -46 mkr (-25) för kvartalet och till -19 mkr (14) för perioden. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändring i fastigheter och finansiella instrument samt upplösning av underskottsavdrag. Skatt totalt för kvartalet uppgick till -63 mkr (-27) och för perioden till -47 mkr (12).

Kvartalets resultat uppgick till -26 mkr (-155) vilket motsvarar -0,13 kr (-0,78) per aktie. Periodens resultat uppgick till 251 mkr (-117) vilket motsvarar 1,26 kr (-0,58) per aktie.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Goodwill	75	75	75
Förvaltningsfastigheter	29 367	28 568	29 007
Nyttjanderätt tomrätt	298	277	298
Inventarier	2	3	2
Derivat	48	-	12
Övriga fordringar	1	2	2
Summa anläggningstillgångar	29 791	28 925	29 394
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	98	101	98
Hysesfordringar	24	25	9
Aktuella skattefordringar	92	-	-
Övriga fordringar	164	114	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144	80	46
Likvida medel	237	1 160	501
Summa omsättningstillgångar	758	1 480	779
SUMMA TILLGÅNGAR	30 550	30 405	30 173
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 084	14 728	14 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 513	8 178	8 592
Obligationer	5 806	2 845	3 690
Uppskjutna skatteskulder	1 096	1 048	1 076
Leasingskulder tomrätter	298	277	298
Derivat	12	70	15
Övriga skulder	9	11	10
Summa långfristiga skulder	13 734	12 431	13 681
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 184	2 352	439
Leverantörsskulder	64	35	28
Aktuella skatteskulder	-	9	39
Derivat	-	32	74
Övriga skulder	97	496	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387	322	314
Summa kortfristiga skulder	1 733	3 246	1 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 550	30 405	30 173

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Goodwill

Goodwill uppgick per 30 juni 2026 till 75 mkr (75).

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni 2026 till 29 367 mkr (29 007). Förändringen under perioden förklaras främst av investeringar i beståndet, den genomförda bytesaffären med KlaraBo, tillträde av två byggrätter hänförliga till tidigare affärer samt avyttringen av nyproduktionsprojektet Solhusen i Nacka.

För vidare information se Värdering sid 10 samt Värdeförändringar fastigheter sid 16.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgängliga banktillgodohavanden och uppgick vid utgången av perioden till 237 mkr (501).

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 15 084 mkr (14 929). Soliditeten uppgick till 49 procent (49).

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2026 till 1 096 mkr (1 076) och är hänförlig till förvaltningsfastigheter, underskottsavdrag samt obeskattade reserver.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 13 502 mkr (12 721), varav 7 697 mkr (9 030) avsåg skulder till kreditinstitut och 5 806 mkr (3 690) avsåg obligationer.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationerna uppgick vid utgången av perioden till 5 880 mkr (3 704). Redovisat värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är i linje med verkligt värde.

Derivat

Derivat uppgår vid utgången av perioden till netto 36 mkr (-77) varav 48 mkr (12) redovisas som tillgång och -12 mkr (-89) redovisas som skuld.

För vidare information se Värdeförändring finansiella instrument sid 16.

Övriga skulder

Posten övriga skulder uppgick vid utgången av perioden till 97 mkr (670). Jämförelsetalet inkluderade en finansieringsskuld om 623 mkr hänförlig till två pågående byggnationer där entreprenören svarade för finansieringen. Skulden har under kvartalet reglerats i samband med projektavslut.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 jan 2025	1	16 298	-1 454	14 844
Periodens resultat	-	-	-117	-117
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-117	-117
Utgående eget kapital, 30 jun 2025	1	16 298	-1 571	14 728
Ingående eget kapital, 1 jul 2025	1	16 298	-1 571	14 728
Periodens resultat	-	-	201	201
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	201	201
Utgående eget kapital, 31 dec 2025	1	16 298	-1 370	14 929
Ingående eget kapital, 1 jan 2026	1	16 298	-1 370	14 929
Periodens resultat	-	-	251	251
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	251	251
Återköp egna aktier	-	-	-96	-96
Utgående eget kapital, 30 jun 2026	1	16 298	-1 215	15 084

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för kvartalet till 194 mkr (80) och för perioden till 20 mkr (140). Ökningen i kvartalet förklaras främst av högre intäkter. Minskningen i perioden förklaras främst av reglering av slutlig skatt för 2024 samt av högre räntekostnader.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för kvartalet till 31 mkr (-481) och för perioden till -203 mkr (-659). Under kvartalet har investeringar i fastigheter gjorts om -322 mkr (-268), nyproduktionsprojektet Solhusen har avyttrats samt en tilläggsköpeskilling för en byggrätt i en tidigare affär har betalats.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -131 mkr (1 207) och för perioden till -89 mkr (1 271). Under kvartalet har nya lån tagits upp med 1 323 mkr och amorteringar har skett med -831 mkr. Dessutom reglerades, i samband med projektavslut, en övrig finansiell skuld om -623 mkr hänförlig till två pågående byggnationer där entreprenören svarade för finansieringen.

Kvartalets kassaflöde uppgick till -42 mkr (974) och periodens kassaflöde uppgick till -265 mkr (852).

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	37	-128	298	-128	109
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4	137	-181	232	263
Nedskrivning goodwill	-	-	-	2	2
Värdeförändringar finansiella instrument	192	89	55	75	12
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-8	2	4	3	9
Betald skatt	-23	-18	-156	-43	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	194	80	20	140	375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-82	8	-151	-62	-20
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-53	160	159	162	302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59	249	27	240	657
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-322	-268	-604	-446	-953
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	397	-	486	-	120
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-45	-213	-85	-213	-297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31	-481	-203	-659	-1 129
Finansieringsverksamheten					
Återköp egna aktier	-	-	-96	-	-
Reglering av övriga finansiella skulder	-623	-	-623	-	-
Upptagna lån	1 323	1 250	4 635	1 350	2 650
Amortering av låneskulder	-831	-43	-4 005	-79	-1 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131	1207	-89	1 271	665
Periodens kassaflöde	-42	974	-265	852	193
Likvida medel vid periodens början	279	186	501	308	308
Likvida medel vid periodens slut	237	1 160	237	1 160	501

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Nettoomsättning	18	19	26	27	47
Personalkostnader	-17	-11	-28	-19	-35
Övriga rörelsekostnader	-19	-31	-26	-46	-67
Rörelseresultat	-18	-23	-28	-38	-55
Ränteintäkter och liknande resultatposter	93	109	173	207	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120	-141	-236	-262	-532
Värdeförändringar finansiella instrument	-59	0	-54	-3	-3
Resultat efter finansiella poster	-103	-55	-146	-96	-176
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	57
Resultat före skatt	-103	-55	-146	-96	-119
Skatt	2	-13	-15	5	11
PERIODENS RESULTAT	-101	-68	-161	-91	-108

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Periodens resultat	-101	-68	-161	-91	-108
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-101	-68	-161	-91	-108

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

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

Personalkostnaderna uppgick till -17 mkr (-11) för kvartalet och till -28 (-19) för perioden. Ökningen förklaras av att organisationen inte var fulltalig i jämförelseperioden. Övriga rörelsekostnader uppgick till -19 mkr (-31) för kvartalet och till -26 (-46) för perioden. I jämförelseperioden belastades övriga rörelsekostnader med -11 mkr hänförliga till noteringen och listbytet till Nasdaq Stockholm samt uppbyggnaden av organisationen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18 475	18 475	18 475
Derivat	45	18	7
Fordringar hos koncernföretag	8 761	7 891	7 204
Uppskjutna skattefordringar	-	7	14
Summa anläggningstillgångar	27 282	26 391	25 701
Omsättningstillgångar			
Aktuella skattefordringar	7	-	-
Övriga fordringar	0	63	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105	37	14
Likvida medel	65	978	252
Summa omsättningstillgångar	177	1 078	341
SUMMA TILLGÅNGAR	27 458	27 469	26 043
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	15 960	16 233	16 216
Summa eget kapital	15 961	16 234	16 216
Obeskattade reserver	15	15	15
Långfristiga skulder			
Obligationer	5 806	2 845	3 690
Uppskjutna skatteskulder	1	-	-
Derivat	0	19	2
Skulder till koncernbolag	5 513	8 240	5 952
Summa långfristiga skulder	11 320	11 104	9 645
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	1	0
Aktuella skatteskulder	-	10	12
Derivat	-	31	74
Övriga skulder	8	-	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154	74	65
Summa kortfristiga skulder	163	116	167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 458	27 469	26 043

Övrig information

Allmän information

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

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

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

Redovisningsprinciper

Sveafastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess kommentarer som i övriga delar av delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciper är, förutom omklassificeringen av fastighetsadministration i resultaträkningen som beskrivs på sid 22, i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna.

Goodwill

Redovisad goodwill är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. Motsvarande belopp finns redovisad som uppskjuten skatteskuld relaterad till fastigheter.

Uppskjuten skatt

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

Derivat

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

Koncernens derivat redovisas till verkligt värde via resultatet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Mer information om Sveafastigheters risker och hanteringen av dessa finns i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

Transaktioner med närstående

Sveafastigheters relationer med närstående framgår av not 29 i Sveafastigheters årsredovisning 2025.

Sveafastigheter har ett förvaltningsavtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som löper till utgången av 2027. Avtalet omfattar 4 098 lägenheter och har ett årsarvode om 54,4 mkr. Under perioden har avtalet genererat 27,6 mkr i intäkter som redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 16 juli 2026

Peter Wågström
Styrelseordförande

Peder Johnsson
Styrelseledamot

Jens-Fredrik Jalland
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Erik Hävermark
Verkställande direktör

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

Bilaga

Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal
I samband med etableringen av bolagets Euro Medium Term Note program (EMTN) har vissa finansiella nyckeltal justerats och nya nyckeltal tillkommit i syfte att säkerställa jämförbarhet, tydlighet och överensstämmelse med marknadspraxis för obligationsfinansiering.

Förändringarna avser främst definitioner och beräkningsprinciper för nyckeltal relaterade till bolagets kapitalstruktur och räntetäckning.

För fullständig information om EMTN programmet, se bolagets hemsida.

De justerade och nya nyckeltalen rapporteras från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026.

Nya nyckeltal:
Belåningsgrad totala tillgångar, %
Justerat resultat före skatt, kr
Säkerställd belåningsgrad, %

Justerade nyckeltal:
Räntebärande skulder, kr
Räntenetto, kr
Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr

Beräkningar av de nyckeltal som baseras på de justerade nyckeltalen har följaktligen omräknats.

Jämförelsetal har, i tillämpliga fall, omräknats för att möjliggöra jämförbarhet över tid i enlighet med ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal.

I följande tabeller beskrivs de justerade samt de tidigare definitionerna och härledningar av nyckeltalen som ändrats.

Definitioner samt härledningar av de nya nyckeltalen återfinns bland Definitioner på sid 23-24 och Härledning nyckeltal på sid 24-26.

Räntebärande skulder - Justerad definition			
Skulder till kreditinstitut och obligationer.			
Belopp i mkr	30 jun 2025	31 dec 2025	
Skulder till kreditinstitut	10 529	9 030	
Obligationer	2 845	3 690	
Räntebärande skuld	13 375	12 721	

Räntebärande skulder - Tidigare definition			
Skulder till kreditinstitut efter återläggning av uppläggningsavgifter och över/undervärde, obligationer samt skulder till ägare.			
Belopp i mkr	30 jun 2025	31 dec 2025	
Skulder till kreditinstitut	10 529	9 030	
Obligationer	2 845	3 690	
Återläggning uppläggningsavgifter och över-/underkurs	8	20	
Räntebärande skuld	13 383	12 740	

Räntenetto - Justerad definition			
Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster efter återläggning av poster av engångskaraktär samt kostnader för förtidsinlösen av lån.			
Belopp i mkr	apr-jun 2025	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100	-184	-401
Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning)	-	-	3
Poster av engångskaraktär (återläggning)	-	-	-
Räntenetto	-99	-182	-390

Räntenetto - Tidigare definition			
Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster.			
Belopp i mkr	apr-jun 2025	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100	-184	-401
Räntenetto	-99	-182	-393

Räntetäckningsgrad (12 mån) - Justerad definition		
Justerat resultat före skatt (senaste 12 månader) i relation till räntenetto (senaste 12 månader).		
Belopp i mkr	30 jun 2025	31 dec 2025
Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån)	714	794
Räntenetto (senaste 12 mån)	-381	-390
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0

Räntetäckningsgrad (12 mån) - Tidigare definition		
Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av poster av engångskaraktär och räntenetto (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exklusive räntor hänförliga till efterställda lån till ägare samt kostnader för förtidslösen av lån.		
Belopp i mkr	30 jun 2025	31 dec 2025
Förvaltningsresultat	279	376
Poster av engångskaraktär (återläggning)	54	28
Räntenetto (återläggning)	381	393
Summa	713	797
Räntenetto	-381	-393
Ränta på efterställda lån till ägare	0	-
Summa	-381	-393
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0

Ändrad uppställning av resultaträkningen och omklassificering av fastighetsadministration

Från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026 tillämpar Sveafastigheter en ändrad uppställning av resultaträkningen.

Kostnader för fastighetsadministration redovisas numera inom posten Fastighetskostnader i stället för inom Administrationskostnader. Ändringen innebär att fastighetsadministrationen nu ingår i summeringen av Fastighetskostnader och därmed i bolagets rapporterade Driftnetto.

Posten Administrationskostnader omfattar därmed endast centraladministration och ändrar därför benämning till Centraladministration.

Som en följd av ändringen utgår nyckeltalen Driftnetto inklusive fastighetsadministration samt Överskottsgrad inklusive fastighetsadministration från och med delårsrapporten för första kvartalet 2026. Bolagets övriga resultatmått påverkas inte av ändringen. Jämförelsetal har omräknats i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Denna omklassificering bedöms ge en mer relevant presentation av bolagets resultat samt förbättra jämförbarheten med andra bolag inom fastighetsbranschen.

I tabellen beskrivs effekten av omklassificeringen.

Belopp i mkr	apr–jun 2025			jan–jun 2025			jan–dec 2025		
	Efter omklassificering	Före omklassificering	Skillnad	Efter omklassificering	Före omklassificering	Skillnad	Efter omklassificering	Före omklassificering	Skillnad
Hyresintäkter	383	383	-	759	759	-	1 536	1 536	-
Fastighetskostnader									
Driftskostnader	-96	-96	-	-237	-237	-	-445	-445	-
Underhåll	-13	-13	-	-24	-24	-	-55	-55	-
Fastighetsskatt	-6	-6	-	-11	-11	-	-26	-26	-
Fastighetsadministration	-23	-	-23	-49	-	-49	-84	-	-84
Summa fastighetskostnader	-137	-114	-23	-321	-272	-49	-611	-526	-84
Driftnetto	246	269	-23	438	487	-49	926	1 010	-84
Övriga förvaltningsintäkter	13	13	-	26	26	-	54	54	-
Centraladministration / Administration	-61	-85	23	-121	-170	49	-202	-286	84
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	198	198	-	343	343	-	778	778	-
Driftnetto / Driftnetto inkl fastighetsadmin	246	246	-	438	438	-	926	926	-
Överskottsgrad / Överskottsgrad inkl fastighetsadministration	64,2	64,2	-	57,7	57,7	-	60,3	60,3	-

Definitioner

Antal lägenheter, st

Antalet lägenheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

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

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk och motståndskraft vid förändringar i fastighetsvärden.

Belåningsgrad totala tillgångar, % *

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

Nyckeltalet belyser den övergripande finansiella risken.

Direktavkastning på investering, %

Driftnettopåverkan i förhållande till totalt investerat kapital.

Nyckeltalet belyser investerings lönsamhet och värdeskapande.

Driftnetto, kr

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Fastighetsadministration, kr

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

Fastigheter i jämförbart bestånd

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

Förvaltningsresultat, kr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och upplösen/nedskrivning goodwill.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan, kr/aktie

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.

Genomsnittlig ränta, %

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

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.

Genomsnittligt antal aktier, st

Antalet utestående aktier vägt över perioden, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror.

Hyresvärde, kr

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

IRR på eget kapital, %

Genomsnittlig årlig avkastning på investerat eget kapital, beräknad utifrån investeringens kassaflöden över tid, antagen finansiering samt investeringens värde vid en viss sluttidpunkt.

Nyckeltalet belyser investeringars lönsamhet och värdeskapande.

Justerat resultat före skatt, kr *

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, räntenetto, poster av engångskaraktär samt upplösen/nedskrivning goodwill.

Nyckeltalet belyser bolagets underliggande och jämförbara resultat.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet belyser bolagets refinansieringsrisk.

Lokaler, kvm

Kommersiella lokaler samt bostadskomplement.

Långsiktigt substansvärde, kr

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

Nyckeltalet belyser storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

Långsiktigt substansvärde i förhållande till utestående antal aktier vid periodens utgång, exklusive bolagets innehav av egna aktier.

Nyckeltalet belyser storleken på eget kapital per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.

Omsättningsfastigheter

Fastigheter där bostadsupplåtelseformen inte är hyresrätt.

Projektmarginal, %

Överenskommet fastighetsvärde vid försäljning i förhållande till totalt investerat kapital respektive bedömt fastighetsvärde vid färdigställande i förhållande till bedömd investering.

Nyckeltalet belyser investeringars lönsamhet och värdeskapande.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering per aktie.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet belyser bolagets ränterisk.

Räntebärande skulder, kr **

Skulder till kreditinstitut och obligationer.

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

Räntenetto, kr **

Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster efter återläggning av poster av engångskaraktär samt kostnader för förtidsinlösen av lån.

Räntetäckningsgrad (12 mån), ggr **

Justerat resultat före skatt (senaste 12 månader) i relation till räntenetto (senaste 12 månader).

Nyckeltalet belyser bolagets känslighet för ränteförändringar.

Skuldkvot, ggr

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

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk och återbetalningsförmåga.

Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr

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

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, % *

Räntebärande skulder med avdrag för icke-säkerställda obligationer i förhållande till balansomslutningen.

Nyckeltalet belyser bolagets finansiella risk.

Uthyrbar yta, kvm

Yta som är uthyrd eller tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet belyser den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Härledning av nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Nettoskuld	13 266	12 214	12 219
Förvaltningsfastigheter	29 367	28 568	29 007
Belåningsgrad, %	45	43	42

BELÅNINGSGRAD TOTALA TILLGÅNGAR *

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Nettoskuld	13 266	12 214	12 219
Balansomslutning	30 550	30 405	30 173
Belåningsgrad totala tillgångar, %	43	40	40

DRIFTNETTO

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Hyresintäkter	408	383	806	759	1 536	1 584
Fastighetskostnader	-145	-137	-341	-321	-611	-630
Driftnetto	264	246	466	438	926	953

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Resultat före skatt	37	-128	298	-128	109	535
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning)	-33	137	-181	209	243	-147
Värdeförändring finansiella instrument (återläggning)	106	89	55	75	22	3
Upplösen/nedskrivning goodwill (återläggning)	-	-	-	2	2	0
Förvaltningsresultat	110	97	172	157	376	391
Genomsnittligt antal aktier	196 821 661	200 000 000	198 410 831	200 000 000	200 000 000	199 214 147
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,56	0,49	0,87	0,79	1,88	1,96

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21.

JUSTERAT RESULTAT FÖRE SKATT *

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Resultat före skatt	37	-128	298	-128	109	535
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter (återläggning)	-33	137	-181	209	243	-147
Värdeförändring finansiella instrument (återläggning)	106	89	55	75	22	3
Räntenetto (återläggning)	107	99	215	182	390	423
Upplösen/nedskrivning goodwill (återläggning)	-	-	-	2	2	0
Poster av engångskaraktär (återläggning)	-	15	-	26	28	2
Justerat resultat före skatt, kr	216	210	387	365	794	817

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital	15 084	14 728	14 929
Återläggning av derivat	-36	102	77
Återläggning av uppskjuten skatt	1 096	1 048	1 076
Långsiktigt substansvärde, mkr	16 143	15 879	16 082
Antal stamaktier	197 349 770	200 000 000	200 000 000
Substansvärde per aktie, kr	81,80	79,39	80,41

NETTOSKULD

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	13 502	13 375	12 721
Likvida medel	-237	-1 160	-501
Nettoskuld	13 266	12 214	12 219

RESULTAT PER AKTIE

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Periodens resultat, mkr	-26	-155	251	-117	84	452
Genomsnittligt antal aktier	196 821 661	200 000 000	198 410 831	200 000 000	200 000 000	199 214 147
Resultat per aktie, kr	-0,13	-0,78	1,26	-0,58	0,42	2,27
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	196 821 661	200 000 000	198 410 831	200 000 000	200 000 000	199 214 147
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,13	-0,78	1,26	-0,58	0,42	2,27

RÄNTEBÄRANDE SKULD **

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Skulder till kreditinstitut	7 697	10 529	9 030
Obligationer	5 806	2 845	3 690
Räntebärande skuld	13 502	13 375	12 721

RÄNTENETTO **

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	4	2	8	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-110	-100	-228	-184	-401	-445
Kostnader för förtidsinlösen lån (återläggning)	1	-	7	-	3	10
Poster av engångskaraktär (återläggning)	-	-	1	-	-	1
Räntenetto	-107	-99	-215	-182	-390	-423

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23-24.
 ** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23-24.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (RULLANDE 12 MÅN) **

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Justerat resultat före skatt (senaste 12 mån)	817	714	794
Räntenetto (senaste 12 mån)	-423	-381	-390
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0

SKULDKVOT

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	13 502	13 375	12 721
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 mån)	836	667	778
Skuldkvot, ggr	16	20	16

SKULDKVOT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	13 502	13 375	12 721
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar enligt intjäningsförmågan	930	888	919
Skuldkvot, ggr	15	15	14

SOLIDITET

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital	15 084	14 728	14 929
Balansomslutning	30 550	30 405	30 173
Soliditet, %	49	48	49

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD *

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder	13 502	13 375	12 721
Icke-säkerställda obligationer (återläggning)	-5 806	-2 845	-3 690
Summa säkerställda räntebärande skulder	7 697	10 529	9 030
Balansomslutning	30 550	30 405	30 173
Säkerställd belåningsgrad, %	25	35	30

UTHYRINGSGRAD

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Hysesvärde	1 745	1 639	1 672
Kontrakterade årshyror	1 664	1 557	1 594
Uthyringsgrad, %	95,4	95,0	95,3

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jul 2025 jun 2026
Driftnetto	264	246	466	438	926	953
Hysesintäkter	408	383	806	759	1 536	1 584
Överskottsgrad, %	64,6	64,2	57,7	57,7	60,3	60,2

* Nytt nyckeltal som tillkommit i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23-24.
 ** Justerat nyckeltal som ändrats i samband med etablering av EMTN-programmet. För vidare information se Ändrade definitioner och beräkningsprinciper för vissa finansiella nyckeltal på sid 21 samt Definitioner på sid 23-24.

Investerarinformation

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q3 2026

4 november 2026

KONTAKTUPPGIFTER

Kristel Eismann

Finans- och IR chef

ir@sveafastigheter.se

INBJUDAN TILL RAPPORTPRESENTATION

VD Erik Hävermark presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 16 juli 2026 kl. 09.00, lokal tid Stockholm.

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

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

Telefonkonferens: <https://events.inderes.com/sveafastigheter/q2-report-2026/dial-in>

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

Webbsändning: <https://sveafastigheter.events.inderes.com/q2-report-2026>

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sveafastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 juli 2026 kl. 07.30 CET.



Sveafastigheter

info@sveafastigheter.se