



Sveafastigheter

Inbjudan till förvärv av aktier i Sveafastigheter AB (publ)

JOINT GLOBAL COORDINATORS


DNB
Markets

SEB

JOINT BOOKRUNNERS

Danske Bank

Nordea

Swedbank 

Innehåll



Sammanfattning	2
Risikfaktorer	9
Inbjudan till förvärv av aktier i Sveafastigheter	25
Bakgrund och motiv	26
Villkor och anvisningar	28
Proformaredovisning	37
Marknadsöversikt	50
Verksamhetsbeskrivning	62
Värderingsrapporter	95
Aktuell intjäningsförmåga	108
Finansiell information i sammandrag	113
Operationell och finansiell översikt	123
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	137
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	139
Bolagsstyrning	144
Aktiekapital och ägarförhållanden	147
Bolagsordning	150
Legala frågor och kompletterande information	151
Definitioner och ordlista	157
Historisk finansiell information	F-1
Adresser	A-1

Erbjudandet i sammandrag

Prisintervall

SEK 39,5 – 45,5 per aktie

Anmälningsperiod för allmänheten i Sverige

8 oktober 2024 – 16 oktober 2024

Anmälningsperiod för institutionella investerare i Sverige och utomlands

8 oktober – 17 oktober 2024

Anmälningsperiod för befintliga aktieägare i SBB på avstämningsdagen den 27 september 2024

8 oktober – 16 oktober 2024

Offentliggörande av erbjudandepris

Omkring den 18 oktober 2024

Första handelsdag i Sveafastigheters aktie

18 oktober 2024

Likviddag

22 oktober 2024

Övrig information

Kortnamn (ticker): SVEAF

ISIN-kod: SE0022243812

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden

januari – september 2024, Q3 27 november 2024

Bokslutskommuniké för perioden

januari – december 2024 21 februari 2025

Vissa definitioner

Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Joint Global Coordinators	DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB") och Skandinaviska Enskilda Banken AB ("SEB").
Managers eller Joint Bookrunners	Joint Global Coordinators samt Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"), Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank").
Nasdaq First North Premier Growth Market	Nasdaq First North Premier Growth Market, en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.
SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660, moderbolaget till den Säljande Aktieägaren samt Bolaget.
SEK	Svensk krona.
Sveafastigheter, Bolaget eller Koncernen	Sveafastigheter AB (publ), den koncern vari Sveafastigheter är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Säljande Aktieägaren	SBB i Norden AB, org.nr. 559053-5174, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Sammanfattning

Inledning och varningar

Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârändande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Emittenten	<p>Sveafastigheter AB (publ), org.nr. 559449-4329, Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm, Sverige. Telefonnummer: 0200-22 72 00. LEI-kod: 636700W1VM8602G2AA36 Kortnamn (ticker): SVEAF ISIN-kod: SE0022243812</p>
Information om säljande aktieägare	<p>SBB i Norden AB, org.nr. 559053-5174 (den "Säljande Aktieägaren"), C/O Newsec Property Asset Management AB Box 11405, 404 29 Göteborg, Sverige. Telefonnummer: 020-24 42 00. LEI-kod: 549300IDXC67VMBRX06</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se Telefon: 08-408 980 00 Webbplats: www.fi.se Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 oktober 2024.</p>

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens säte och bolagsform	<p>Emittenten av värdepapperen är Sveafastigheter AB (publ) org.nr. 559449-4329. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkommererat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 636700W1VM8602G2AA36.</p>
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>Sveafastigheter är ett fastighetsbolag som äger, aktivt förvaltar och bygger bostadsfastigheter över hela Sverige med fokus på utvalda tillväxtregioner. Fastighetsportföljen består av fastigheter i förvaltning, pågående byggnation och projektutveckling, med fokus på hyresrätter med historiskt stabila och förutsägbara hyresintäkter. Per den 30 juni 2024 hade Bolaget ett fastighetsvärde inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktion (bokfört värde) som motsvarade 27,5 MDSEK, 3,1 gånger större än medianen för noterad marknad i Sverige, vilket har beräknats utifrån värdet på bostadsfastigheter.</p>
Emittentens större aktieägare	<p>Per dagen för Prospektet innehar SBB i Norden AB samtliga aktier och röster i Sveafastigheter. Per dagen för Prospektet, och såvitt Bolaget känner till, kontrollerar ingen part direkt eller indirekt Bolaget utöver SBB i Norden AB.</p>
Viktigaste administrerande direktörer	<p>Bolagets styrelse består av Peter Wågström, Per O Dahlstedt, Sanja Batljan, Jenny Wärmé, Christer Nerlich och Peder Johnson. Bolagets ledning består av Erik Hävermark, Martina Lous-Christensen, Ola Svensson, Görel Hällqvist och Lovisa Sörensson.</p>
Revisor	<p>Ernst & Young AB, med huvudansvarig revisor Jonas Svensson.</p>



Finansiell nyckelinformation för emittenten

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	Utvalda resultaträkningsposter	Räkenskapsåret som avslutades 31 december			Sexmånadersperioden som avslutades 30 juni	
		Reviderad			Oreviderad	
		2023	2022	2021	2024	2023
MSEK, om inte annat anges						
	Hysesintäkter	1 126	1 002	628	652	542
	Rörelseresultat	-4 225	-2 341	8 374	-839	-3 038
	Årets resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	-4 384	-2 827	8 535	-1 042	-3 206
	Överskottsgrad, % ¹⁾	61	59	56	60	58

1) Överskottsgrad är ett oreviderat alternativt nyckeltal (ej IFRS-mått).

	Utvalda balansräkningsposter	Räkenskapsåret som avslutades 31 december			Sexmånadersperioden som avslutades 30 juni	
		Reviderad			Oreviderad	
		2023	2022	2021	2024	2023
MSEK						
	Tillgångar	31 526	36 552	33 691	29 060	34 002
	Eget kapital	13 205	15 047	16 220	14 594	11 414

	Utvalda kassaflödesposter	Räkenskapsåret som avslutades 31 december			Sexmånadersperioden som avslutades 30 juni	
		Reviderad			Oreviderad	
		2023	2022	2021	2024	2023
MSEK						
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23	170	217	90	12
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-209	10	496	298	-419
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 228	-3 076	-6 748	-496	-1 554
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160	3 075	9 116	800	2 165

Proformaredovisning Syftet med proformaredovisningen

Den 30 maj 2024 offentliggjordes att SBB avtalat med Kåpan Tjänstepensionsförening, org.nr 816400-4114 ("Kåpan Pensioner") om att dela upp det gemensamma bostadsbolaget Hemvist Förvaltning AB (tidigare SBB Kåpan Bostad AB), som parterna ägde 50 procent vardera av. Den 14 juni 2024 offentliggjordes sedermera att transaktionen genomförts. Den del av Hemvist Förvaltning AB, org.nr 559305-4934 ("Hemvist") som SBB övertog, och som numera ingår i Sveafastigheter, utgörs av ett antal bolag som tidigare tillhörde Hemvistkoncernen ("Hemvistbolagen").

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som Hemvist-transaktionen kunde ha haft på Sveafastigheters:

- ▶ Sammanslagna resultaträkning för helåret 2023 om transaktionen slutfördes den 1 januari 2023.
- ▶ Konsoliderade resultaträkning för sexmånadersperioden som slutade 30 juni 2024 om transaktionen slutfördes den 1 januari 2023.

Proformaredovisning, forts.
Grunden för proformaredovisningen

Den oreviderade proformainformationen i detta Prospekt har upprättats i enlighet med de tillämpliga kraven i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 som kompletterar Prospektförordningen.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2023 baseras på:

- ▶ Sveafastigheters reviderade resultaträkning för 2023, som är hämtad från Sveafastigheters reviderade sammanslagna finansiella resultaträkning för räkenskapsåret 2023,
- ▶ Hemvistbolagens respektive reviderade resultaträkningar för 2023, vilka har hämtats från Hemvistbolagens respektive årsredovisningar för räkenskapsåret 2023.

Proformaresultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024 baseras på:

- ▶ Sveafastigheters oreviderade konsoliderade resultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024, som är hämtad från Sveafastigheters oreviderade konsoliderade finansiella resultaträkning för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2024.
- ▶ Hemvistbolagens oreviderade resultaträkningar för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024, som härrör från Hemvistbolagens respektive redovisningssystem för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2024.

Sveafastigheters redovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Vidare har årsredovisningslagen (1995:1554) ("ÅRL") och RFR1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Sveafastigheters redovisningsprinciper. I samband med proformaredovisningen har en analys av tillämpningen av redovisningsprinciperna genomförts. Skillnaderna avser främst redovisning av förvaltningsfastigheter.

Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen

MSEK, om inte annat anges	Räkenskapsåret som avslutades 31 december 2023		Sexmånadersperioden som avslutades 30 juni 2024	
	Sveafastigheter	Proforma	Sveafastigheter	Proforma
Driftnetto	685	754	392	430
Rörelseresultat	-4 225	-4 465	-839	-745
Periodens resultat	-4 384	-4 344	-1 042	-1 085

Specifika nyckelrisker för emittenten
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Väsentliga riskfaktorer hänförliga till emittenten utgörs av följande:

- ▶ Marknadsräntor har en särskilt stor påverkan på Koncernen, eftersom de påverkar den totala efterfrågan på fastigheter, Koncernens finansieringskostnad och värdet på Koncernens fastigheter. Som ett resultat av de snabba ränteökningarna i Sverige ökade Koncernens räntekostnader för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 till -464 MSEK, jämfört med -319 MSEK för motsvarande period 2022 respektive -107 MSEK för motsvarande period 2021. Även om inflationsnivåerna har sjunkit och centralbankernas räntor verkar ha stabiliserats och/eller varit föremål för sänkningar kan det inte uteslutas att räntorna förblir på högre nivåer under längre perioder, eller höjs. Om Sveafastigheter inte fullt ut lyckas kompensera sig för stigande räntor och inflation genom att höja sina hyresnivåer kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Den senaste tidens stigande räntor har också haft en negativ effekt på värderingen av bostadsfastigheter och kan medföra att efterfrågan på bostadsfastigheter minskar.
- ▶ Sveafastigheters fastigheter är belägna i olika regioner i Sverige, såsom Stockholm-Mälardalen, universitets- och högskolestäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Såväl mellan som inom dessa regioner kan regionala variationer och trender leda till betydande skillnader på fastighets- och hyresmarknaderna vad gäller ekonomiska förutsättningar, nivåer på utbud och efterfrågan, avkastning på fastighetsinvesteringar samt demografiska trender. Om exempelvis inkomstillväxten i någon av Sveafastigheters regioner minskar väsentligt på grund av lokala ekonomiska förhållanden, kan efterfrågan på hyresrätter och de totala hyresnivåerna i den regionen komma att minska. Sveafastigheter avser vidare att koncentrera sin verksamhet till Stockholm-Mälardalsregionen. Om den ekonomiska utvecklingen utvecklas ogynnsamt i någon av Sveafastigheters regioner, och i synnerhet Stockholm-Mälardalen, kan det ha en negativ inverkan på såväl Koncernens hyresintäkter som dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat.

**Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.**

- ▶ Sveafastigheters fastigheter redovisas till verkligt värde i Sveafastigheters balansräkning med orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Sveafastigheter redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde i enlighet med Sveafastigheters redovisnings- och värderingsprinciper. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Fastighetsvärderingar är till sin natur subjektiva och bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Om antagandena som ligger till grund för värderingen av fastigheter visar sig vara felaktiga och/eller om Bolaget inte skulle kunna avyttra sina fastigheter till deras redovisade verkliga värde, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning, lönsamhet och den totala värderingen av Koncernen.
- ▶ Sveafastigheter är exponerat för risker hänförliga till dess förmåga att sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Sveafastigheter kan komma att behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att anskaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, och det finns en risk att Sveafastigheter i en sådan situation inte skulle kunna sälja en del av sitt fastighetsbestånd på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning eller en försäljning under en marknadsnedgång kan det uppstå en avsevärd skillnad mellan försäljningspriset för fastigheten eller fastighetsbeståndet och det pris som Sveafastigheter normalt skulle erhållit vid försäljning av fastigheten eller fastighetsbeståndet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Sveafastigheters finansiella ställning och resultat.
- ▶ Koncernen har antagit ett antal finansiella och operativa mål. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella och operationella mål. Koncernens förmåga att genomföra projekt enligt sina finansiella och operativa mål kommer att bero på ett antal faktorer, bland annat dess relationer till kommuner och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvävsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Om Koncernens relationer med olika kommuner förändras på ett sådant sätt att Koncernen till exempel inte längre kan genomföra sina bostadsprojekt eller om nödvändig finansiering inte kan anskaffas på för Koncernen acceptabla villkor eller överhuvudtaget riskerar Koncernen att inte uppnå de operationella och finansiella målen, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.
- ▶ Eftersom den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad har Sveafastigheter inte möjlighet att höja hyresnivåerna för sina fastigheter efter eget gottfinnande och Koncernens hyresnivåer höjs endast årligen, med undantag för renoveringar, andra investeringar som tillför lägenheten eller fastigheten ett ökat bruksvärde och/eller under året genomförda bruksvärdesprövningar. Även om ökade kostnader för fastighetsägaren, såsom räntehöjningar, kan beaktas vid beräkningen av bruksvärdeshyror, baseras beräkningen på en helhet av faktorer och Sveafastigheter har inte möjlighet att på egen hand höja hyrorna. Om Sveafastigheters kostnader ökar under ett visst år kan det därför innebära att Koncernen inte kan kompensera för sådana ökade kostnader genom att höja sina hyresnivåer i motsvarande utsträckning.
- ▶ Sveafastigheters hyresintäkter och lönsamhet påverkas av den ekonomiska uthyrningsgraden. Även om den svenska bostadsfastighetsmarknaden historiskt sett har kännetecknats av bostadsbrist och låga vakansnivåer kan det inte garanteras att Sveafastigheter kommer att kunna upprätthålla eller öka sin ekonomiska uthyrningsgrad på historiska nivåer i framtiden. Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkas av flera faktorer, bland annat hyresnivåer, hyresgästomsättning, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder i ett visst lokalt område samt fastigheternas standard och nivån på marknadsföringen av lediga lägenheter. Om Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad skulle minska, skulle dess totala intäkter minska medan dess underhålls- och finansieringskostnader skulle förbli relativt konstanta, vilket skulle påverka dess lönsamhet negativt.
- ▶ Sveafastigheters förmåga att genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer såsom dess förmåga att upphandla byggentreprenadkontrakt för genomförande av projekten på för Koncernen acceptabla villkor, anskaffning av attraktiva projekt och finansiering av projekten (inklusive huruvida kreditgivare beviljar slutlig placering av eventuella byggnadskreditiv), om projekten i tillräcklig utsträckning möter marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyror i allmänhet förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, den finansiella ställningen hos de entreprenörer och leverantörer som anlitas felaktiga antaganden om markföroreningar, tekniska brister i konstruktioner (såsom dolda fel), förändringar i skatter och avgifter samt makroekonomiska faktorer. Om Sveafastigheter inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt på ett ekonomiskt lönsamt sätt eller om Koncernen gör felaktiga antaganden relaterade till sina fastighetsutvecklingsprojekt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.**

- ▶ Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang bestå av banklån om 10 176 MSEK (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK¹⁾) samt emitterade seniora icke-säkerställda obligationer. Finansieringsarrangemangen innehåller finansiella kovenanter (inklusive kovenanter om räntetäckningsgrad och belåningsgrad) som under ogynnsamma marknadsförhållanden skulle kunna få särskilt negativa konsekvenser för Koncernen. Om Sveafastigheter eller andra bolag i Koncernen till exempel skulle bryta mot ett eller flera finansiella eller andra kovenanter i ett finansieringsavtal, skulle det kunna leda till att finansieringen förfaller till omedelbar återbetalning i förtid eller att säkerheter realiserar. Om en finansiering förfaller till omedelbar återbetalning i förtid kan det, i enlighet med så kallade cross default-bestämmelser, leda till att även andra förpliktelser förfaller till återbetalning i förtid. Om en eller flera finansieringar som upptagits av Bolaget eller andra bolag i Koncernen sägs upp, eller om ställda säkerheter realiserar, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters likviditet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter. Vidare är Koncernen beroende av att kunna erhålla ny finansiering när befintliga skulder förfaller till betalning. Sveafastigheters möjlighet att erhålla finansiering är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation.
- ▶ Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli föremål för rättsliga och administrativa förfaranden. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra motstridiga förfaranden eller anspråk och om utgången i pågående och eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Exempelvis har Skatteverket inlett ett skriftligt förfarande avseende skatteavdrag som ett av Bolagets dotterbolag har gjort avseende kostnader hänförliga till reparation och underhåll. Vidare har Bolaget ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" hos EU:s immaterialrättsmyndighet, men en extern part har formellt invänt mot denna ansökan. Koncernen kan komma att bli inblandade i ytterligare tvister eller krav. Sådana tvister kan bl.a. involvera avtalsfrågor, garantianspråk, entreprenadrelaterade frågor, miljöfrågor samt immateriella rättigheter. Drivandet av rättsprocesser kan bl.a. medföra kostnader i samband med förlikning samt utdömda skadestånd och andra skyldigheter som kan åläggas Koncernen. En tvist som förloras eller av annan anledning drar ut på tiden kan komma att medföra betydande kostnader för Koncernen, samt störa den normala verksamheten. Konsekvenserna av dessa risker är att det skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.
- ▶ Sveafastigheters historiska finansiella information samt proformaredovisningen och stand-alone-justeringarna i Prospektet ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av vad Sveafastigheters resultat och finansiella ställning skulle varit om Sveafastigheter hade verkat som ett fristående bolag och bör inte användas som underlag för slutsatser om Sveafastigheters framtida finansiella ställning och resultat.

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

Nyckelinformation om värdepapperen**Värdepappernas viktigaste egenskaper**

Erbjudna värdepapper	Aktier i Sveafastigheter. ISIN-kod: SE0022243812 Värdepappren är denominerade i SEK Aktiernas kvotvärde är 0,0025 SEK
Antalet emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns 200 000 000 aktier emitterade.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemision har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.



Utdelning och utdelningspolicy	Bolagets övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för Bolagets aktieägare. Detta görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt och skalfördelar genom att investera i fastigheterna samt nyproduktion. Som ett resultat av detta kommer det inte att betalas ut någon utdelning för år 2024 och utdelningen förväntas låg eller utebli under de kommande åren.
---------------------------------------	--

Var kommer värdepapperna att handlas?

Upptagande till handel	Aktierna kommer att bli föremål för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.
-------------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperna?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren	<p>Väsentliga riskfaktorer som är specifika för värdepappren utgörs av följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Sveafastigheters aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering. ▶ Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. ▶ Den Säljande Aktieägaren kommer även fortsättningsvis att ha betydande inflytande över Sveafastigheter och detta kan begränsa nya aktieägares möjlighet att påverka i bolagsfrågor, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Sveafastigheters tillgångar. ▶ Bolag som är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market omfattas av en mindre omfattande uppsättning regler och förordningar jämfört med bolag som är noterade på reglerade marknader. Exempelvis är ett bolag vars aktier ska noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market inte skyldigt att utse en börsrevisor och sådana bolag är inte heller föremål för samma stränga informationskrav. Risken med att investera i ett bolag på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än att investera i ett bolag som är noterat på en reglerad marknad.
---	--

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	<p>Erbjudandet</p> <p>Erbjudandet omfattar högst 76 521 740 befintliga aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾. ▶ Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet²⁾. <p>Vidare kommer befintliga aktieägare i SBB på avstämningsdagen den 27 september 2024 att ges förtur att förvärva aktier i Erbjudandet ("SBB:s förturstranch"), med förbehåll för de begränsningar som kan följa av tillämplig värdepapperslagstiftning.</p> <p>Den Säljande Aktieägaren kommer även att utfärda en option till Managers, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Managers, att under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, förvärva ytterligare 11 478 260 befintliga aktier av den Säljande Aktieägaren, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen").</p> <p>Prisintervall</p> <p>39,5–45,5 SEK per aktie.</p> <p>Tilldelning</p> <p>Beslutet om tilldelning av aktier fattas av den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.</p>
-------------------------	---

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för att förvärva högst 28 800 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 28 800 aktier.



Förväntad tidsplan	Anmälningssperiod för allmänheten: 8 oktober 2024 – 16 oktober 2024 Anmälningssperiod för institutionella investerare: 8 oktober 2024 – 17 oktober 2024 Anmälningssperiod för SBB:s Förturstranch: 8 oktober 2024 – 16 oktober 2024 Första dag för handel i Bolagets aktier: 18 oktober 2024 Likviddag: 22 oktober 2024
Upptagande till handel	Aktierna i Bolaget planeras att tas upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.
Kostnader för Erbjudandet	Sveafastigheters kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 65 MSEK.
Kostnader som åläggs investerare	Courtage utgår ej.

Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om upptagande till handel?

Erbjudaren av värdepappren	Erbjudaren av värdepappren är SBB i Norden AB, org.nr. 559053-5174, med säte i Stockholm. SBB i Norden AB är ett svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300IDXCK67VMBRX06.
-----------------------------------	---

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv	Erbjudandet och noteringen kommer att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Sveafastigheter tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Vidare är det Sveafastigheters uppfattning att Erbjudandet kommer att möjliggöra för Bolaget att få tillgång till mer attraktiv finansiering på en fristående basis. Styrelsen och Sveafastigheters ledande befattningshavare anser, tillsammans med den Säljande Aktieägaren, att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt steg i Sveafastigheters utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella kunder och leverantörer om Sveafastigheter och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq First North Premier Growth Market.
Intressekonflikter	I samband med Erbjudandet tillhandahåller Managers finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och den Säljande Aktieägaren, för vilka Managers kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Managers har inom ramen för sin verksamhet från tid till annan tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finans-, investerings-, utlånings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget och den Säljande Aktieägaren. Advokatfirman Vinge KB och Milbank LLP har agerat legala rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen. Dessa kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Sveafastigheters verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Sveafastigheters verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ påverkan på Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

Risker relaterade till Sveafastigheters bransch och marknad

Sveafastigheter är föremål för risker relaterade till räntor

Marknadsräntor har en särskilt stor påverkan på Koncernen, eftersom de påverkar den totala efterfrågan på fastigheter, Koncernens finansieringskostnad och värdet på Koncernens fastigheter. Under 2022 och 2023 steg exempelvis inflationen i många länder globalt, inklusive Sverige, vilket ledde till en betydande ökning av centralbankernas räntor efter en period med låga eller negativa räntor i Sverige. Under samma period höjde Riksbanken sin styrränta från 0,00 procent i början av 2022 till 4,00 procent i slutet av 2023.¹⁾ Som ett resultat av de snabba ränteökningarna i Sverige ökade Koncernens räntekostnader för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 till -464 MSEK, jämfört med -319 MSEK för motsvarande period 2022 respektive -107 MSEK för motsvarande period 2021.²⁾ Under 2024 har dock Riksbanken avvikit från den tidigare trenden med höjningar av styrräntan genom att sänka styrräntan till 3,25 procent.³⁾ Även om inflationsnivåerna har sjunkit och centralbankernas räntor verkar ha stabiliserats och/eller varit föremål för sänkningar kan det inte uteslutas att räntorna förblir på högre nivåer under längre perioder, eller höjs. Därtill har Koncernen en särskild exponering mot stigande räntor

och inflation eftersom dess fastighetsportfölj i sin helhet består av bostadsfastigheter⁴⁾, med undantag för vissa av Bolagets kommersiella lokaler⁵⁾, där mekanismerna för hyressättning är reglerade i lag och förhandlas med Hyresgästföreningen årligen. Den allmänna hyressättningsmekanismen (s.k. "bruksvärdesmetoden", se vidare avsnittet "Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter)", för att fastställa hyresnivåer i Sverige tar typiskt sett hänsyn till faktorer såsom konsumentprisindex och ökade räntekostnader för fastighetsägare, men fastställandet av hyresnivån baseras på en helhet av faktorer och även om Bolaget historiskt sett inte har upplevt detta under längre tidsperioder finns det ingen garanti för att de ovannämnda faktorerna kommer att beaktas fullt ut (eller överhuvudtaget) i någon av Bolagets framtida hyresförhandlingar. För att illustrera, och enligt Sveafastigheters erfarenhet under de senare åren med hög inflation, tenderar hyreshöjningar i Sverige historiskt sett att släpa efter konsumentprisindex.⁶⁾ Om Sveafastigheter inte fullt ut lyckas kompensera sig för stigande räntor och inflation genom att höja sina hyresnivåer kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Den senaste tidens ränteuppgång har också haft en negativ effekt på värderingen av bostadsfastigheter i

1) Sveriges Riksbank, <https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>.

2) Siffrorna angivna som Koncernens historiska räntekostnader är dock baserade på sammanslagna finansiella rapporter, se vidare avsnittet "– Risker relaterade till separationen av Sveafastigheter från SBB – Sveafastigheters historiska finansiella information samt proformaredovisningen och stand-alone-justeringarna i Prospektet ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av Sveafastigheter per dagen för Prospektet".

3) Sveriges Riksbank, <https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>.

4) Definieras som fastigheter med mer än 50 procent av hyresvärdet från bostadsfastigheter.

5) Uppgår till cirka 8 procent av Bolagets totala hyresintäkter.

6) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen från 1969 fram till 2023.

Sverige och kan medföra att Sveafastigheter behöver redovisa förluster till följd av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Sveafastigheters fastigheter i balansräkningen och öka Sveafastigheters belåningsgrad. Vidare kan höjda räntor generellt medföra att investerarens efterfrågan på bostadsfastigheter minskar och skulle även kunna ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv för det fall Sveafastigheter skulle sälja en fastighet. En ökning av räntnivåerna kan också leda till avtalsbrott mot finansiella kovenanter i Koncernens finansieringsavtal, vilket i sin tur skulle kunna leda till att Sveafastigheter tvingas återbetala lånen i förtid (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till Sveafastigheters finansieringsarrangemang – Sveafastigheters verksamhet finansieras delvis genom belåning vilket medför vissa risker, bland andra risker relaterade till finansiella kovenanter och refinansiering”).

Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

Sveafastigheters resultat och lönsamhet är förenade med risker beträffande regionala variationer i Sveafastigheters fastighetsbestånd och de demografiska trenderna på Sveafastigheters marknader

Sveafastigheters fastigheter är belägna i olika regioner i Sverige, såsom Stockholm-Mälardalen, universitets- och högskolestäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Såväl mellan som inom dessa regioner kan regionala variationer och trender leda till betydande skillnader på fastighets- och hyresmarknaderna vad gäller ekonomiska förutsättningar, nivåer på utbud och efterfrågan, avkastning på fastighetsinvesteringar samt demografiska trender. Under 2012–2022 uppgick inkomstillväxten i de regioner där Sveafastigheters fastigheter är belägna till 34,8¹⁾ procent (jämfört med genomsnittet för Sverige om 34,9 procent) och under 2020–2023 uppgick sysselsättningstillväxten i samma regioner till 1,8²⁾ procentenheter (jämfört med genomsnittet för Sverige om 1,6 procentenheter). Vidare uppgick befolkningstillväxten i Sveafastigheters regioner under perioden 2013–2023 till 11,6³⁾ procent (jämfört med genomsnittet för Sverige om 9,6 procent). Det finns dock inga garantier för att ekonomin eller de demografiska trenderna kommer att fortsätta utvecklas gynnsamt i Sveafastigheters regioner. Om exempelvis inkomstillväxten i någon av Sveafastigheters regioner minskar väsentligt på grund av lokala ekonomiska förhållanden, såsom minskade arbetsmöjligheter i eller i närheten av en viss region, eller om infrastrukturen i regionerna skulle förändras, till

exempel avseende pendlingsmöjligheter, kan efterfrågan på hyresrätter och de totala hyresnivåerna i den regionen komma att minska.

Vidare var cirka 85 procent av Sveafastigheters nyproduktionsportfölj⁴⁾ per den 30 juni 2024 beläget i Stockholm-Mälardalsregionen och regionen förväntas därför över tid bli Koncernens huvudregion sett till fastighetsvärde, vilket ökar den geografiska inriktningen på Sveafastigheters fastighetsportfölj och därmed exponeringen mot utvecklingen i Stockholm-Mälardalsregionen. Sveafastigheter kanske inte kan reagera i tid på en negativ utveckling i en eller flera av sina fokusregioner och kommunernas fastighetsmarknader kan vara mer illikvida än andra kommuners fastighetsmarknader, vilket kan leda till svårigheter att genomföra fastighetsförsäljningar (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheter är exponerat för risken att vid behov inte kunna sälja en viss del av det totala fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget”). Detta kan leda till en situation där Sveafastigheter har ett stort fastighetsbestånd i, och betydande investeringar kopplade till, regioner där de ekonomiska förutsättningarna kan utvecklas ogynnsamt, vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens uthyrningsgrad och hyresnivåer, och därmed ha en negativ inverkan på såväl Koncernens hyresintäkter som dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsvärderingar är till viss del subjektiva och kan felaktigt bedöma värdena på Sveafastigheters fastigheter

Sveafastigheters fastigheter redovisas till verkligt värde i Sveafastigheters balansräkning med orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Sveafastigheter redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde i enlighet med Sveafastigheters redovisnings- och värderingsprinciper. Vidare har värderingsutlåtanden avseende Bolagets fastighetsbestånd införlivats i Prospektet innefattande Koncernens färdigställda och totala fastighetsbestånd per den 30 juni 2024.

Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Fastighetsvärderingar är till sin natur subjektiva och bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer⁵⁾, uthyrningsgrad, driftskostnader och miljöskuld i förhållande till byggrätter samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, lönenivåer, produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och

1) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga inkomstillväxten har beräknats genom att vikta inkomstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad.

2) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga sysselsättningstillväxten har beräknats genom att vikta sysselsättningstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad. Beräkningen baseras på det BAS-system som implementerades 2020.

3) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga befolkningstillväxten 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.

4) Exklusive bostadsrätter.

5) Baseras på Koncernens faktiska hyresflöden och hur Koncernen förväntar sig att dessa ska utvecklas över tid.



räntenivåer i Sverige. Det är möjligt att värderingarna inte på ett korrekt sätt representerar värdet på Koncernens fastigheter eller reflekterar de belopp som fastigheterna kan avyttras till. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Osäkerhetsintervallet avseende enskilda fastigheter ligger normalt inom ett intervall på +/- 5–10 procent och ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden. I en mindre likvid marknad kan intervallet dock vara större. Som ett exempel innebär för Bolaget ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 215 MSEK, motsvarande 23 085–25 515 MSEK i förhållande till Bolagets fastigheter i förvaltning.

Om antagandena som ligger till grund för värderingen av fastigheter visar sig vara felaktiga och/eller om Bolaget inte skulle kunna avyttra sina fastigheter till deras redovisade verkliga värde, kan detta ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning, lönsamhet och den totala värderingen av Koncernen.

Sveafastigheter är exponerat för risken att vid behov inte kunna sälja en viss del av det totala fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget

Sveafastigheter är exponerat för risker hänförliga till dess förmåga att sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Sveafastigheter kan komma att behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att anskaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, och det finns en risk att Sveafastigheter i en sådan situation inte skulle kunna sälja en del av sitt fastighetsbestånd på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning eller en försäljning under en marknadsnedgång kan det uppstå en avsevärd skillnad mellan försäljningspriset för fastigheten eller fastighetsbeståndet och det pris som Sveafastigheter normalt skulle erhållit vid försäljning av fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan skillnad skulle kunna innebära att Koncernen överträder villkor enligt ingångna finansieringsavtal (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till Sveafastigheters finansieringsarrangemang – Sveafastigheters verksamhet finansieras delvis genom belåning vilket medför vissa risker, bland andra risker relaterade till finansiella kovenanter och refinansiering”) och kan ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters finansiella ställning. En mindre del av Sveafastigheters fastighetsbestånd återfinns i kommuner vars fastighetsmarknader kan vara mer illikvida än andra kommuners fastighetsmarknader. Sveafastigheters möjlighet att genomföra en försäljning i en kommun med en illikvid fastighetsmarknad kan således vara svårare, vilket kan få till följd att priset som Sveafastigheter erhåller för fastigheten blir lägre än förväntat eller att fastigheten

inte alls går att avyttra. Dessutom kan Sveafastigheters avyttringar av fastigheter försvåras på grund av bestämmelser i, och inteckningar enligt, Sveafastigheters kreditavtal som begränsar möjligheten att avyttra tillgångar. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsförsäljning.

Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att Sveafastigheter tvingas sälja fastigheter till ett lägre pris än förväntat, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Sveafastigheters finansiella ställning och resultat.

Konkurrens om bostadsfastigheter och lämpliga byggrätter i attraktiva lägen i Sverige är hög och Sveafastigheter kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt om sådana fastigheter och byggrätter

Sveafastigheter är verksamt inom fastighetsbranschen och inriktat mot bostäder, vilket inkluderar fastighetsförvaltning och nyproduktion. Det finns andra företag som konkurrerar om samma tillgångar och fastigheter som Sveafastigheter. Konkurrensen kommer framför allt från andra fastighetsbolag med fokus på bostadsfastigheter såsom Wallenstam AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Fastighets AB Balder (publ), Heimstaden AB (publ) (inom noterade fastighetsbolag), Stena Fastigheter AB, Victoriahem AB, Einar Mattsson AB, Rikshem AB (publ) (inom onoterade fastighetsbolag) samt allmännyttiga fastighetsbolag som bedriver verksamhet i samma regioner som Sveafastigheter.

Vakansgraden för bostadsfastigheter i Sverige har historiskt sett varit och är fortsatt låg¹⁾ på grund av bostadsbrist och därmed är konkurrensen om nya lägen hög, inklusive obebyggd mark för nyproduktion (till exempel genom markanvisningar och förvärv av byggrätter). Vidare är en förutsättning för att Sveafastigheter ska kunna uppföra nya byggnader att lämpliga byggrätter och markanvisningar som är lämpliga för Sveafastigheter erhålls, det vill säga byggrätter som är attraktiva beträffande pris i förhållande till projektets förväntade kostnader och uppsatta lönsamhetskrav samt i förhållande till geografiskt läge. Konkurrensen är särskilt utmanande i attraktiva lägen, såsom Stockholm-Mälardalsregionen på grund av hög efterfrågan och begränsad tillgång. Beträffande markanvisningar har den byggherre som vinner en markanvisning normalt ensamrätt att, under viss tid och under vissa förutsättningar, förhandla med kommunen om användningen av marken som blivit anvisad byggherren. I markanvisningsförfaranden och andra kommunala eller privata anbudstävlingar som utlyses konkurrerar Koncernen normalt med flera andra aktörer.

1) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppboenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.

Bolagets konkurrenter avseende markanvisningar och byggrätter kan ha förutsättningar att konkurrera mer effektivt genom till exempel större finansiella resurser än Sveafastigheter, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden och tolerera lägre direktavkastningskrav, bättre möjligheter att erhålla attraktivare finansiering och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt, till exempel genom att inte lyckas förvärva byggrätter, eller erhålla eller förlänga markanvisningar på för Koncernen acceptabla villkor, kan det negativt påverka Koncernens hyresnivåer och vakansgraden och i förlängningen ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Sveafastigheter kan misslyckas med att attrahera hyresgäster i samband med nyproduktion

På grund av historiskt låga vakansgrader för bostadsfastigheter i Sverige¹⁾ konkurrerar bostadsfastighetsbolag i allmänhet inte om hyresgäster. Vid nyproduktion är det dock viktigt för Bolaget att fokusera på fastighetens attraktivitet för potentiella framtida hyresgäster, vilket innefattar faktorer såsom lägenhetens storlek och kvalitet, läge, tillgång till kollektivtrafik och bekvämligheter samt Sveafastigheters renommé, för att attrahera hyresgäster i nya bostadsprojekt. Det kan vara svårt att attrahera hyresgäster till nya fastigheter på grund av ett antal orsaker, däribland högre hyresnivåer för nyproduktion på grund av möjligheten för Bolaget att tillämpa så kallade presumtionshyror under de första 15 åren för att bland annat täcka byggkostnader (för ytterligare information om presumtionshyror och det svenska reglerade systemet, se ”Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter”) och potentiellt mindre utvecklad kollektivtrafik samt väginfrastruktur kring nya bostadsområden. Vidare kan viktiga samhällsfunktioner såsom utbildningsinstitutioner – skolor och förskolor – inte vara omedelbart tillgängliga eller fortfarande vara under uppbyggnad. Även om Sveafastigheter kan erbjuda kortsiktiga rabatter till potentiella hyresgäster i nybyggnationer för att hantera vakanser, är det inte säkert att sådana rabatter lyckas attrahera nya hyresgäster. Sveafastigheters konkurrensförmåga är vidare beroende av Sveafastigheters förmåga att förutse förändringar och trender i branschen och snabbt anpassa sig till bland annat nuvarande och framtida marknadsbehov. Om Sveafastigheter inte framgångsrikt kan attrahera hyresgäster till sina nyproduktionsprojekt kan det ha en negativ inverkan på den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresintäkterna från nyproduktionen, vilket i sin tur kan påverka lönsamheten i utvecklingsprojektet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Sveafastigheters verksamhet

Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina finansiella och operativa mål

Koncernen har antagit ett antal finansiella och operativa mål innebärandes, bland annat, att överskottsgraden inom de kommande fem åren ska överstiga 70 procent, tillväxten i det långsiktiga substansvärdet ska, över en konjunkturcykel, årligen uppgå till minst 12 procent per aktie, belåningsgraden (Eng. *loan-to-value*) ska, över tid, vara mellan 40–50 procent, beroende på rådande marknadsförhållanden, att nettoskultsättningen i förhållande till EBITDA inte ska överstiga 15x samt att räntetäckningsgraden över tid ska överstiga 1,50x. Mot bakgrund av den tilltänkta separationen från SBB i anledning av Erbjudandet (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till separationen av Sveafastigheter från SBB”) kommer Sveafastigheter att arbeta mot de antagna målen som ett självständigt bolag, och kommer, i ett sådant scenario, inte längre att vara en del av den större SBB-koncernen. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens prognoser och mål, eller förväntningar avseende dess finansiella mål. Det finns även en risk att Koncernen misslyckas med att framgångsrikt genomföra sina planerade strategiska åtgärder eller uppnå fastställda operativa mål eller att Koncernen inte kan realisera alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida initiativ. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella eller operativa mål kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan även komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella och operativa målen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Prospektet.

Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra projekt enligt sina operativa mål, såsom att påbörja byggnation av minst 600–800 lägenheter samt att erhålla markanvisningsavtal för nybyggnation av minst 800 lägenheter årligen under de kommande 5 åren, vara beroende av flera faktorer, bland annat dess relationer till kommuner och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärv av byggrätter och erhålla nödvändig finansiering. Om Koncernens relationer med olika kommuner förändras på ett sådant sätt att Koncernen till exempel inte längre kan genomföra sina bostadsprojekt eller om nödvändig finansiering inte kan anskaffas eller på för Koncernen acceptabla villkor eller överhuvudtaget riskerar Koncernen att inte uppnå de operativa och finansiella målen. Om Koncernen inte kan uppnå sina mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

1) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppboenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.



Sveafastigheter verkar på en reglerad marknad, vilket påverkar Sveafastigheters möjlighet att höja hyrorna

Den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad, vilket innebär att hyrorna för hyresgästerna inte följer marknadsprissättningen. Hyrorna är i allmänhet föremål för årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen och bruksvärdesprincipen tillämpas i allmänhet för att fastställa hyran, vilket innebär att hyran ska motsvara det bedömda bruksvärdet för lägenheten, och är avsedd att säkerställa att hyresnivåerna inte ökar för snabbt utan hålls på rimliga nivåer (för en detaljerad beskrivning av den svenska hyresregleringen för lägenheter, se vidare avsnittet *"Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter"*). Bruksvärdesmetoden innebär att hyresnivån bestäms utifrån en bedömning som syftar till att fastställa hur hyresgästerna värderar egenskaperna i en viss lägenhet, varför individens subjektiva uppfattningar och olika behov inte påverkar det bedömda bruksvärdet. Den svenska hyresregleringen innebär att hyresnivåerna kan vara högre eller lägre än vad ett hushåll har förmåga och vilja att betala för motsvarande bostad på en reglerad marknad. Undantag gäller för nyproduktioner, där fastighetsägaren får ta ut en högre hyra (s.k. presumtionshyra) än den jämförbara bruksvärdeshyran under de första 15 åren av en ny fastighets livslängd, vilket syftar till att fastighetsägaren ska kunna ta ut en högre hyra för att kompensera för bygg- och investeringskostnader för sådana nyproduktioner.

Eftersom den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad har Sveafastigheter inte möjlighet att höja hyresnivåerna för sina fastigheter efter eget gottfinnande och Koncernens hyresnivåer höjs endast årligen, med undantag för renoveringar, andra investeringar som tillför lägenheten eller fastigheten ett ökat bruksvärde och/eller under året genomförda bruksvärdesprövningar (för mer information om renoveringar, se avsnittet *"Sveafastigheters fastighetsrenoveringar kanske inte blir så framgångsrika som förväntat"*). Även om ökade kostnader för fastighetsägaren, såsom räntehöjningar, kan beaktas vid beräkningen av bruksvärdeshyror, baseras beräkningen på en helhet av faktorer och Sveafastigheter har inte möjlighet att på egen hand höja hyrorna. Om Sveafastigheters kostnader ökar under ett visst år kan det därför innebära att Koncernen inte kan kompensera för sådana ökade kostnader genom att höja sina hyresnivåer i motsvarande utsträckning. Så kan exempelvis vara fallet om Koncernens finansieringskostnader på befintliga eller nya lån ökar på grund av stigande marknadsräntor, eller av någon annan anledning, innan hyreshöjningar som tar hänsyn till höjningen av marknadsräntorna genomförs för en väsentlig del av Koncernens fastigheter (se vidare om de faktorer som typiskt sett ligger till grund för förhandlingarna i avsnittet *"Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter"*).

Vidare gäller för presumtionshyror för nyproduktioner att när de första 15 åren har passerat och fastighetsägarens rätt att bestämma hyran enligt presumtionshyresmetoden har upphört, ska hyran för en sådan fastighet därefter fastställas genom bruksvärdesmetoden. Eftersom systemet med presumtionshyror först infördes 2006 och därefter ändrades 2013 är tillämpningen efter 15-årsperioden dock osäker eftersom det saknas etablerad praxis och prejudikat som ger vägledning om hur hyrorna ska justeras när 15-årsperioden löper ut och hyrorna ska övergå från metoden för presumtionshyra till bruksvärdesmetoden. Även om avsikten är att hyresnivån enligt presumtionshyresmetoden ska vara lika med hyresnivån enligt bruksvärdesmetoden vid utgången av 15-årsperioden kan detta innebära en hyresreduktion om den tidigare överenskomna presumtionshyran överstiger lägenhetens hyra enligt bruksvärdesmetoden.

Om en eller flera av de risker som nämns ovan skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters hyresintäkter och förmåga att uppfylla sina finansiella och operativa mål.

Ogynnsam utveckling som påverkar Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad kan minska Sveafastigheters hyresintäkter och lönsamhet

Sveafastigheters hyresintäkter och lönsamhet påverkas av den ekonomiska uthyrningsgraden. Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad har varit mellan 94,3 procent och 95,4 procent under 2021–2023, jämfört med det svenska nationella genomsnittet avseende ekonomisk uthyrningsgrad för bostadslägenheter om 99¹⁾ procent. Även om den svenska bostadsfastighetsmarknaden historiskt sett har kännetecknats av bostadsbrist och låga vakansnivåer kan det inte garanteras att Sveafastigheter kommer att kunna upprätthålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på historiska nivåer i framtiden eller öka den. Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkas av flera faktorer, bland annat hyresnivåer, hyresgästomsättning, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder i ett visst lokalt område samt fastigheternas standard och nivån på marknadsföringen av lediga lägenheter. Om Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad skulle minska, skulle dess totala intäkter minska medan dess underhålls- och finansieringskostnader skulle förbli relativt konstanta, vilket skulle påverka dess lönsamhet negativt.

Sveafastigheters fastighetsförvaltning strävar bland annat efter att stärka Sveafastigheters fokus på att förbättra den ekonomiska uthyrningsgraden genom marknadsföring och olika typer av samhällsengagemang, men sådana åtgärder för att upprätthålla eller förbättra Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad kan vara ineffektiva eller visa sig vara en ineffektiv användning av resurser. Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad påverkas också av Bolagets förmåga att attrahera potentiella hyresgäster till sina färdigställda nyproduktioner (se vidare avsnittet *"Risker relaterade till Sveafastigheters*

1) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppboenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.

bransch och marknad – Sveafastigheter kan misslyckas med att attrahera hyresgäster i samband med nyproduktion”). Om förutsättningar, läge och andra egenskaper hos Sveafastigheters fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan, eller om efterfrågan minskar, kan detta väsentligt påverka Sveafastigheters förmåga att upprätthålla eller öka sin ekonomiska uthyrningsgrad, vilket i sin tur skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters resultat och dess förmåga att nå sina finansiella och operativa mål.

Koncernen är föremål för risker relaterat till sina fastighetsutvecklingsprojekt

Ett av Sveafastigheters affärsområden är fastighetsutvecklingsprojekt i form av nyproduktion i Sverige. Per 30 juni 2024 innehöll Bolagets projektutvecklingsportfölj cirka 7 910 lägenheter, varav cirka 690 var under pågående byggnation och 7 220¹⁾ var ej påbörjade projekt, med ett beräknat fastighetsvärde vid färdigställande om 18 MDSEK (1 MDSEK för pågående byggnation och 17 MDSEK för ej påbörjade projekt)²⁾ och bygggrätter om cirka 344 000 kvadratmeter, varav 123 000 kvadratmeter har vunnit laga kraft. På grund av storleken på portföljen av fastighetsutvecklingsprojekt är det viktigt att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet i enlighet med Bolagets finansiella och operativa mål (för mer information, se vidare i avsnittet ”Riskfaktorer – Risker relaterade till Sveafastigheters verksamhet – Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina finansiella och operativa mål”). Sveafastigheters förmåga att genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer såsom dess förmåga att upphandla byggtreprenadkontrakt för genomförande av projekten på för Koncernen acceptabla villkor, anskaffning av attraktiva projekt och finansiering av projekten (inklusive huruvida kreditgivare beviljar slutlig placering av eventuella byggnadskreditiv), om projekten i tillräcklig utsträckning möter marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyror i allmänhet förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, den finansiella ställningen hos de entreprenörer och leverantörer som anlitas (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheter är utsatt för risker avseende ogynnsamma avtalsvillkor, arbetskvalitet och försvagad finansiell ställning hos entreprenörer och leverantörer”), felaktiga antaganden om markförörensningar, tekniska brister i konstruktioner (såsom dolda fel), förändringar i skatter och avgifter samt andra faktorer, såsom makroekonomiska faktorer, som kan leda till förseningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten eller att projekt inte kan slutföras (i tid eller överhuvudtaget), vilket skulle kunna leda till nedskrivningar i balansräkningen och att Bolaget inte kan uppnå sina finansiella och operativa mål.

Vidare är Koncernens förmåga att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt på ett ekonomiskt lönsamt sätt beroende av att Koncernen lyckas erhålla nödvändiga myndighetstillstånd eller beslut, exempelvis avseende antagande av detaljplan. Det finns en risk att detaljplaner relaterade till Koncernens projekt inte antas eller beviljas av den berörda kommunen, eller att Koncernen inte kommer att få ett lagakraftvunnet beslut om detaljplan inom den tidsperiod som Koncernen räknat med. Processerna för att anta en detaljplan och därefter bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom processerna är offentliga förfaranden har berörda parter (såsom ägare till grannfastigheter och andra parter med ett berättigat intresse) rätt att lämna sina synpunkter på den föreslagna bostadsutvecklingen och berörda parter har också rätt att överklaga kommunala beslut såsom antagande av en detaljplan eller beviljande av ett bygglov. Överklaganden från sakägare kan till exempel medföra försening i planprocessen, förändring av bedömda byggnadsvolymer och att Koncernens planerade byggstartar skjuts på framtiden, eller att detaljplan och/eller bygglov överhuvudtaget inte kan antas eller beviljas, innebärande att värdet på de aktuella projekten blir lägre än beräknat, vilket skulle kunna inverka negativt på Koncernens finansiella ställning. Vidare är Sveafastigheter inom projektutveckling beroende av att kunna påbörja byggnation inom stipulerad tidplan för att behålla markanvisningen enligt åtaganden gentemot kommunerna. Om Sveafastigheter av någon anledning inte skulle kunna uppfylla dessa åtaganden skulle det innebära en renommérisk, samt en finansiell risk relaterad till att Sveafastigheter inte skulle kunna uppnå sina finansiella och operativa mål samt en potentiell nedskrivning av balansräkningen.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Sveafastigheters fastighetsrenoveringar kanske inte blir så framgångsrika som förväntat

Som närmare beskrivs i avsnittet ”Verksamhetsöversikt – Fastighetsförvaltning – Renoveringar” genomför Sveafastigheter löpande renoveringar och energi-effektiviseringar i dess nuvarande fastighetsbestånd i syfte att förbättra driftnettot, överskottsgraden och hyresgästnöjdheten. Bolaget uppskattar att antalet lägenheter i fastighetsbeståndet med renoveringspotential uppgår till cirka 3 700. Baserat på de lägenheter som är kvalificerade³⁾ för renovering bedömer Sveafastigheter att de potentiella renoveringarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500⁴⁾ SEK per kvadratmeter beroende på renoveringarnas omfattning, en

1) Av vilka 1 300 är bostadsrätter.

2) Baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024, exklusive bostadsrätter.

3) De lägenheter som är kvalificerade för uppgradering är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 200 SEK per kvadratmeter.

4) Baserat på Bolagets tidigare genomförda renoveringar av lägenheter.



minskning av underhållskostnaderna med 25–30¹⁾ SEK per kvadratmeter, och en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om cirka sju procent. Även om dessa åtgärder syftar till att förbättra Koncernens finansiella och operativa resultat, medför de också ett antal risker som kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Till exempel är processen för att uppgradera och renovera fastigheter föremål för risken för kostnadsöverskridanden och oväntade förseningar. Dessa kan uppstå på grund av en rad olika faktorer, inklusive men inte begränsat till, ökade materialkostnader, brist på arbetskraft, oförutsedda strukturella problem och förseningar i erhållandet av nödvändiga tillstånd eller godkännanden, vilket i sin tur kan försena renoveringsprocessen avsevärt samt öka kostnaderna i samband med renoveringsprojekten och därmed minska den förväntade direktavkastningen och potentiellt påverka Koncernens finansiella resultat.

Fastighetsrenoveringar är åtgärder som gör det möjligt för fastighetsägare att höja hyrorna baserat på bruksvärdesmetoden efter att en lägenhet renoveras. När en hyresgäst hos Bolaget säger upp sitt hyreskontrakt besiktigas lägenheten och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och hyresmarknad fattar Bolaget beslut om renovering av lägenheten ska genomföras eller inte. I allmänhet kommer Bolaget och Hyresgästföreningen överens om nya hyresnivåer för den färdigställda och renoverade lägenheten innan några renoveringsarbeten påbörjas, vilket ger Bolaget en möjlighet att förutse den tillåtna hyreshöjningen efter renoveringen. Bolagets förmåga att uppnå de uppskattade hyreshöjningarna om cirka 350–500 SEK per kvadratmeter är dock beroende av framgångsrika förhandlingar med Hyresgästföreningen, vars resultat kan vara osäkra och kan påverkas av en mängd externa faktorer som ligger utanför Bolagets direkta kontroll, såsom allmänna ekonomiska förhållanden. Även om Bolaget förväntar sig en minskning av underhållskostnaderna med 25–30 SEK per kvadratmeter till följd av renoveringarna, kan de faktiska besparingarna skilja sig väsentligt från denna uppskattning. De förväntade kostnadsbesparingarna baseras på uppskattningar och kanske inte materialiseras som förväntat om, till exempel, energieffektivitetsförbättringarna inte fungerar som förväntat eller om andra underhållsproblem uppstår som inte åtgärdades genom renoveringarna.

Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle materialiseras, skulle det kunna innebära att Bolaget inte kan genomföra sin övergripande renoveringsstrategi eller att renoveringsstrategin inte genomförs i enlighet med dess förväntade lönsamhet, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens renommé, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ökade drifts- och underhållskostnader kan påverka Sveafastigheter negativt

Utöver de löpande renoveringarna och energieffektiviseringsarna (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheters fastighetsrenoveringar kanske inte blir så framgångsrika som förväntat”), ansvarar Sveafastigheter för drift- och underhållskostnader för dess fastigheter. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för fastighetsel, renhållning, vatten och värme. Sveafastigheters drifts- och underhållskostnader uppgick till 422 MSEK under 2023, 385 MSEK under 2022 och 265 MSEK under 2021. Drifts- och underhållskostnader kan öka bland annat på grund av inflation, vilket ligger utanför Sveafastigheters kontroll, och Sveafastigheters drifts- och underhållskostnader kan öka mer än Sveafastigheter förväntar sig i dagsläget. Koncernen är även särskilt exponerad mot kostnadsökningar som sker till följd av stigande inflation eftersom Sveafastigheters huvudsakliga intäkter härrör från bostadsfastigheter, för vilka hyrorna inte nödvändigtvis höjs i samma takt som inflationsnivåerna. I den mån eventuella öknings av Sveafastigheters drifts- och underhållskostnader inte kompenseras genom hyresökningar i de årliga förhandlingarna med Hyresgästföreningen, kan Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Skador och defekter på fastigheter kan påverka Sveafastigheter negativt, leda till ökade kostnader och skadat anseende för Sveafastigheter.

Samtliga fastigheter som ägs av Sveafastigheter kommer i viss utsträckning behöva löpande reparationer och underhåll i framtiden och reparationer och underhåll utförs kontinuerligt. Ett regelbundet fastighetsunderhåll syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard, vilket är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Sveafastigheters fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Om vissa underhållsbehov inte uppmärksammas eller åtgärdas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärde av sådana fastigheter och Sveafastigheter kan även behöva sänka hyresnivåerna i dessa fastigheter på grund av ett lägre bruksvärde. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom hyresökningar i de årliga förhandlingarna med Hyresgästföreningen, kan Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som följer med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, faktiska fel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand, eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Sveafastigheter har ett försäkringsskydd som täcker vissa tekniska risker

1) Baserat på Bolagets tidigare nivåer på kostnadsbesparingar och Bolagets uppskattningar av vad den alternativa kostnaden skulle ha varit för (i) normalt underhåll efter att en hyresgäst flyttat ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.

såsom exempelvis brand och andra naturkrafter. Det finns dock en risk att detta försäkringskydd är otillräckligt, antingen till följd av att det försäkrade beloppet inte täcker skadorna eller till följd av att skadan inte täcks av försäkringen. Det finns även en risk att försäkringspremier i framtiden höjs. Om det uppstår tekniska problem kan dessa således leda till en betydande kostnadsökning för Sveafastigheter.

Sveafastigheter har även ingått entreprenadavtal med entreprenörer, bland annat för nybyggnation av bostäder. I entreprenadavtal lämnar entreprenören normalt tidsbestämda garantier för utförandet av entreprenaden. Det finns en risk att dessa garantier inte helt, eller i tillräckligt hög grad, täcker alla brister som kan uppkomma eller att bristerna inte upptäcks i tid eller alls. Vidare föreligger risk för att en garanti inte kan verkställas på grund av att entreprenören är på obestånd eller på grund av att entreprenören av annan anledning är ovillig att avhjälpa bristen. Det finns även en risk att Sveafastigheter inte kan återropa en garanti utan merkostnader, exempelvis i form av juridisk rådgivning. Det finns således en risk att eventuella garantier inte kan infrias eller att de enbart kan infrias med kostnader förknippade därtill. Om en brist inte avhjälpas enligt tillämpliga garantier, oavsett anledning, kan det ha en negativ påverkan på Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ett fastighetsbolags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Sveafastigheter inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Sveafastigheters anseende påverkas negativt, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Om Sveafastigheters renommé påverkas negativt eller Sveafastigheters kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Sveafastigheter kan behöva betala tillbaka investerings- och energistöd

Koncernen har historiskt erhållit investerings- och energistöd i samband med nybyggnation av bostäder på vissa fastigheter. Som ett exempel har Koncernen erhållit totalt cirka 281 MSEK i investerings- och energistöd samt cirka 26 MSEK i trygghetsstöd. Om Koncernens ansökningar har varit felaktiga, till exempel att den information som lämnats baserats på felaktiga antaganden och förutsättningar, kan Koncernen bli återbetalningsskyldigt för erhållet stöd. För mer information om risker relaterat till skador och defekter på fastigheter, se bland annat avsnittet ”– Ökade drifts- och underhållskostnader kan påverka Sveafastigheter negativt”. Fel och defekter på fastigheter kan medföra att Bolaget blir återbetalningsskyldigt till följd av att Bolaget inte kan uppnå de energi- och effektiviseringsmål som var ett krav för att erhålla stödet. För det fall att Koncernen blir återbetalningsskyldigt för stöd, oavsett anledning, eller om beviljade stöd inte utbetalas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Sveafastigheter är utsatt för risker avseende ogynnsamma avtalsvillkor, arbets kvalitet och försvagad finansiell ställning hos entreprenörer och leverantörer

Sveafastigheter är beroende av långsiktiga avtal med sina viktigaste entreprenörer och leverantörer för att utföra vissa tjänster och uppgifter avseende, bland annat, nyproduktion, underhåll samt reparations- och moderniseringsarbeten av bostadsfastigheter. Genom att förlita sig på entreprenörer och leverantörer är Sveafastigheter exponerat för ett antal risker relaterade till dessa tredje parter. Sveafastigheter kanske till exempel inte kan ingå avtal med sina entreprenörer och leverantörer på acceptabla villkor eller, vilket Bolaget har upplevt historiskt, entreprenörerna och leverantörerna kan uppleva finansiella eller andra svårigheter, till exempel relaterade till brist på arbetskraft, arbetskonflikter och insolvenssituationer, vilket kan påverka deras förmåga att tillhandahålla tjänster. Kvaliteten på det arbete som entreprenörerna och leverantörerna utför kan vara otillräcklig och kan leda till defekter trots Sveafastigheters ansträngningar att säkerställa kvaliteten. Även om Sveafastigheter strävar efter att säkerställa kvaliteten på det arbete som utförs av dess entreprenörer och leverantörer, kan Sveafastigheter genom att använda entreprenörer och leverantörer utsättas för kostnadsöverskridanden (såsom en oväntad ökning av arbets- och materialkostnader), förseningar hos entreprenörer att slutföra arbete, förseningar att erhålla nödvändiga arbetstillstånd samt bristande kvalitet på arbete och fel.

Sveafastigheter strävar efter att minska riskerna relaterade till externa entreprenörer och leverantörer genom att utföra vissa centrala tjänster och uppgifter, såsom projekt- och fastighetsförvaltning, samt kontinuerligt följa upp hur de viktigaste entreprenörerna och leverantörerna presterar med hjälp av egen personal. Vidare försöker Sveafastigheter undvika beroende av enskilda tjänsteleverantörer för att säkerställa kontinuiteten i de tjänster som tillhandahålls av entreprenörer och leverantörer genom att regelbundet identifiera mer än en kvalificerad tjänsteleverantör för varje uppdrag. Det finns dock inga garantier för att kvalificerade tjänsteleverantörer kommer att vara tillgängliga när de behövs, och det kan vara svårt och kostsamt att ersätta befintliga tjänsteleverantörer. Var och en av dessa risker kan påverka Sveafastigheters förmåga att tillhandahålla tjänster till sina hyresgäster, slutföra sina projekt i tid och inom budget samt resultera i ytterligare kostnader för Sveafastigheter och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

Sveafastigheters framgång, framtida verksamhet och genomförandet av strategin är beroende av dess förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Sveafastigheters ledande befattningshavare utgörs av individer vilka har mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsförvaltning, fastighetsförvärv, fastighetsutvecklingsprojekt och finansiering. Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerade medarbetare och ledande befattningshavare är viktigt för Sveafastigheters framgång, framtida verksamhet och affärsplan. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan



Sveafastigheter behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om ett flertal anställda lämnar Sveafastigheter, oavsett anledning, eller om Sveafastigheter inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Sveafastigheter inte kan bedriva sin verksamhet som planerat eller uppnå sina operativa och finansiella mål (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina finansiella och operativa mål”). Denna risk accentueras särskilt i förhållande till Sveafastigheters ledande befattningshavare. Om en eller flera risker relaterat till att Sveafastigheters förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner samt anställda skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina ambitioner avseende hållbarhet och uppfylla ESG-standarder eller krav som uppställs av myndigheter, investerare och andra intressenter

Under de senaste åren har myndigheter, investerare och andra intressenter ställt ökade krav relaterade till miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning (”ESG”). Sveafastigheter har utvärderat och definierat sitt förhållningssätt till ESG i syfte att skapa långsiktiga sociala, miljömässiga och ekonomiska värden i verksamheten och sätta lämpliga ambitioner avseende hållbarhet, såsom att Bolaget avser att vara klimatneutralt och använda 100 procent förnybar energi samt främja cirkulär ekonomi, ha noll allvarliga personskador, robusta processer för att främja goda arbetsförhållanden både internt och i hela leverantörskedjan och att alla Sveafastigheters bostadsområden ska vara trygga och inkluderande. Det finns dock en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens ambitioner och/eller förväntningar. Det finns även en risk att Koncernen misslyckas med att framgångsrikt genomföra sina planerade strategiska åtgärder eller uppnå fastställda ambitioner avseende hållbarhet eller att Koncernen inte kan realisera alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida initiativ. Därutöver kan investerare ha förväntningar på att Koncernen ska implementera nya eller andra standarder eller mål kopplade till ESG. Exempelvis kan krav ställas på att Koncernen ska minska sitt koldioxidavtryck ytterligare genom minskade koldioxidutsläpp, minskad användning av miljöfarliga kemikalier eller energisnålare nyproduktion. Dessa externa förväntningar på Sveafastigheter kan drivas eller förstärkas av nya disruptiva affärsmodeller, exempelvis ny teknik, nya arbetsprocesser och förändrade prismodeller, inom de marknader där Koncernen är verksam. Det kan också drivas av ny lagstiftning (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning – Sveafastigheters verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Sveafastigheters verksamhet och framtida resultat negativt”), inklusive sådan lagstiftning som kommer från EU i form av direktiv och

förordningar. Exempel på sådan lagstiftning som kommit från EU är direktivet om byggnaders energiprestanda och direktivet om företagens hållbarhetsrapportering. Vidare kan klimatförändringar, miljöförstöring, sociala frågor och andra ESG-faktorer innebära utmaningar för byggnader, hyresgäster och samhället i stort och därmed även för Sveafastigheters verksamhet. Som en följd därav kan Koncernen behöva överväga mer långtgående ambitioner inom ESG eller standarder, bland annat för att investerare och långgivare ska vilja investera, eller utöka sina investeringar, i Sveafastigheter. Om Sveafastigheter inte på ett effektivt sätt lyckas hantera krav i förhållande till ESG-ansvar eller inte uppnår dess ambitioner avseende hållbarhet kan förtroendet för Sveafastigheter och dess verksamheter och/eller dess tillgång till kapital försämrats. Efterlevnaden av ESG-relaterade krav kan även innebära ökade krav på Sveafastigheters verksamhet, vilket kan innebära ytterligare kostnader som kan få negativ inverkan på Sveafastigheters finansiella ställning och rörelsens resultat.

Risker relaterade till Sveafastigheters finansieringsarrangemang

Sveafastigheters verksamhet finansieras delvis genom belåning vilket medför vissa risker, bland andra risker relaterade till finansiella kovenanter och refinansiering

Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av banklån om 10 176 MSEK (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾ med nordiska affärsbanker, varav vissa kreditavtal är villkorade av att noteringen genomförs. Utöver dessa finansieringsfaciliteter har Bolaget även emitterat seniora icke-säkerställda obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) och 412,5 MSEK²⁾, var och en med förfallodag den 29 januari 2027 (se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang”). Förfallostrukturen för ovan nämnda finansieringsarrangemang är 1 826 MSEK per 2026, 9 754 MSEK per 2027 och 265 MSEK per 2028. Finansieringsarrangemangen innehåller finansiella kovenanter (inklusive kovenanter om räntetäckningsgrad och belåningsgrad) som, under ogynnsamma marknadsförhållanden, skulle kunna få särskilt negativa konsekvenser för Koncernen, inklusive men inte begränsat till följande:

- ▶ Sveafastigheters finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- ▶ Sveafastigheters förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Sveafastigheter kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att amortera och/eller betala räntekostnader hänförliga till skuldfinansieringen,
- ▶ Sveafastigheters förmåga att tillvarata affärsmöjligheter, genomföra förvärv och/eller påbörja planerade byggnationer i enlighet med verksamhetens operativa mål kan vara begränsad,

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

2) EUR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 augusti 2024 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 669 MSEK.

- ▶ Sveafastigheters möjlighet att skaffa ytterligare krediter eller att säkerställa framtida krediter kan vara begränsad, samt
- ▶ Sveafastigheter kan ha en konkurrensnackdel jämfört med konkurrenter med lägre skuldsättning.

Även om Bolaget anser att Bolaget, eller andra bolag i Koncernen, för tillfället har tillräcklig marginal i förhållande till sina finansiella kovenanter finns det ingen garanti för att överträdelser av ovan nämnda kovenanter inte kommer att ske i framtiden på grund av till exempel ogynnsamma marknadsförhållanden eller andra oförutsedda anledningar. Om Sveafastigheter eller andra bolag i Koncernen skulle bryta mot ett eller flera finansiella eller andra kovenanter i ett finansieringsavtal kan det leda till att finansieringen förfaller till omedelbar återbetalning i förtid eller att säkerheter realiseras. Om en finansiering förfaller till omedelbar återbetalning i förtid kan det, i enlighet med så kallade cross default-bestämmelser, leda till att även andra förpliktelser förfaller till återbetalning i förtid. Uppsägning av en eller flera finansieringar som upptagits av Bolaget eller andra bolag i Koncernen, eller realisering av ställda säkerheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters likviditet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

Däremot är Sveafastigheter exponerat för kreditrisker genom sin finansiella verksamhet. Sådana kreditrisker uppstår, bland annat, i samband med investering av Sveafastigheters likvida medel samt när räntesäkringsavtal och lång- och kortfristiga kreditavtal ingås. Om Sveafastigheters finansiella motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Sveafastigheter kan deras betalningsinställelser ha väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters finansiella ställning och resultat.

Vidare är Koncernen beroende av att kunna erhålla ny finansiering när befintliga skulder förfaller till betalning. Sveafastigheters möjlighet att erhålla sådan beror på dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadsförhållanden. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att kunna säkra finansiering till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget; i framtiden kan lån behöva upptas till betydligt högre kostnader, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller det kanske inte finns alternativa kreditfaciliteter till Koncernens förfogande. Dessutom har Koncernen tagit upp, och kan i framtiden fortsätta att ta upp, lån genom att vända sig till kapitalmarknaderna. Kapitalmarknaderna påverkas av allmänna marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad för de potentiella effekterna av ogynnsamma marknadsförhållanden såsom räntefluktuationer och inflation, vilket kan påverka Koncernens förmåga att få tillgång till kapitalmarknaderna. En allmän nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan vidare leda till att Sveafastigheters tillgång till finansiering begränsas och att Sveafastigheters möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Den ryska militära invasionen av Ukraina och spänningarna i Mellanöstern har exempelvis lett till betydande marknadsstörningar, inklusive betydande volatilitet i internationella kredit- och kapitalmarknader och försämrade

finansieringsvillkor, vilket har lett till, och kan i framtiden fortsätta att leda till, betydande negativa effekter för Koncernens verksamhet. Om Sveafastigheter i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Sveafastigheter oförmånliga villkor, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning, vilken i sin tur kan påverka Koncernens förmåga att återbetala skulder när de förfaller till betalning.

Sveafastigheters tillgång till kapital påverkas av utvecklingen på de globala finansmarknaderna

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas av utvecklingen på de globala finansiella marknaderna. Under 2022 och 2023 påverkades den globala ekonomin negativt av en ökad inflation i stora delar av världen, inklusive Sverige, vilket ledde till en höjning av centralbankernas räntor för att bekämpa inflationen och, följaktligen, minskad efterfrågan på fastigheter på grund av mindre attraktiva finansieringsalternativ. En långsammare räntesänkning än förväntat skulle också kunna förlänga perioden med minskad efterfrågan på fastigheter, eftersom finansiering skulle förbli mindre attraktiv under en längre tid än vad marknadsaktörerna kan förvänta sig. Vidare är det inte uteslutet att ytterligare räntehöjningar kan komma att genomföras (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till Sveafastigheters bransch och marknad – Fastighetsvärderingar är till viss del subjektiva och kan felaktigt bedöma värdena på Sveafastigheters fastigheter). Det finns också en risk att högre inflation och/eller högre räntor kan orsaka störningar på den globala finansmarknaden och/eller ha en negativ påverkan på kreditvärdigheten hos aktörer, såsom Sveafastigheter. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters kreditrisk, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA, oro kopplad till exempelvis handelsrelationerna mellan USA och Kina. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, finansiärer och/eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan orsaka allvarig oro i det finansiella systemet i allmänhet och ha en negativ inverkan på de marknader där Koncernen är verksam och Koncernens motparter eller kunders verksamheter samt ekonomiska tillstånd och framtidsutsikter, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga.

Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Koncernens tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet på attraktiva villkor och kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.



Fluktuationer i räntenivåer kan öka finansieringskostnader

Sveafastigheters verksamhet finansieras genom eget kapital och genom skuldfinansiering från kreditinstitut och obligationsmarknaden. Bolagets räntekostnader för sådan skuldfinansiering är en av Sveafastigheters största kostnadsposter. Räntekostnaderna påverkas, förutom av nivån av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler.

Även om Sveafastigheter till viss del använder räntederivat i form av ränteswappar för att hantera ränterisk kan, på sikt, ränteförändringar få en väsentlig effekt på Sveafastigheters resultat och kassaflöden. Innan 2022 har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Dessa räntor har under 2022 höjts från 0,00 procent till 4,00 procent vid utgången av 2023. Under 2024 har dock Riksbanken avvikit från den tidigare trenden med höjningar av styrräntan genom att sänka styrräntan till 3,25 procent. Även om styrräntan har sjunkit och centralbankernas räntor verkar ha stabiliserats och/eller varit föremål för sänkningar kan det inte uteslutas att räntorna kvarstår på nuvarande nivåer under längre perioder, eller höjs. Ökningar av räntenivåerna kan medföra att s.k. finansiella kovenanter i Koncernens finansieringsavtal överträds, vilket i sin tur skulle kunna leda till att Sveafastigheter behöver återbetala lån i förtid (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheters verksamhet finansieras delvis genom belåning vilket medför vissa risker, bland andra risker relaterade till finansiella kovenanter och refinansiering”). Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan således påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen

Som framgår ovan kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang efter noteringen att bestå av banklån om 10 176 MSEK (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾ samt utestående obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) och 412,5 MSEK²⁾. I vissa av Koncernens finansieringsavtal kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt finansieringsavtalen uppstår bland annat om någon person, eller grupp av personer som agerar i samförstånd (direkt eller indirekt), efter upptagandet till handel av Bolagets aktier, tar kontroll över 30 procent (eller 50 procent i förhållande till Koncernens obligationslån) eller mer av aktierna och/eller rösterna i Bolaget. Vidare har ett av kreditavtalen en bestämmelse som innebär att återbetalningsskyldighet inträder om (i) SBB:s aktieinnehav (direkt eller indirekt) i Bolaget understiger 50 procent och (ii) SBB därefter förvärvar eller på annat

sätt återfår direkt eller indirekt kontroll över 50 procent eller mer av aktierna och/eller rösterna i Bolaget. Även om ingen förändring i kontrollen förutses i samband med Erbjudandet kan vid en framtida förändring i kontrollen vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan förändring i kontrollen, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning

Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden

Koncernen är verksam i Sverige och måste efterleva olika krav i ett antal lagar, koder, förordningar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Exempelvis regleras Koncernens verksamhet bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljö sanktionsavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd.

Den 9 oktober 2023 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2023:55) som, om det antas, skulle innebära att ett tillståndsförfarande vid förvärv av bostadsfastigheter från kommuner införs, vilket syftar till att förhindra misskötsel och oseriöst ägande av bostadsfastigheter. Även om omfattningen av lagförslaget och dess konsekvenser i nuläget är osäkra, skulle lagförslaget, om det implementeras i sin nuvarande form, kunna leda till ökade risker för förseningar och osäkerheter i bostadstransaktioner samt ytterligare administrativa bördor för Sveafastigheter. Det finns också en risk för inkonsekvent tillämpning av lagen i olika kommuner i Sverige, vilket ytterligare skulle kunna försvåra Sveafastigheters arbete med regelefterlevnad och verksamhetsplanering.

Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden. Vidare kan de rutiner som Koncernen har inrättat för att följa sådana koder, lagar och bestämmelser vara ofullständiga eller otillräckliga, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Koncernen riskerar även att

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

2) UR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 augusti 2024 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 669 MSEK.

involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning.

Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra motstridiga förfaranden eller anspråk och om utgången i pågående och eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Exempelvis har Skatteverket inlett ett skriftligt förfarande avseende skatteavdrag som ett av Bolagets dotterbolag har gjort avseende kostnader hänförliga till reparation och underhåll, se vidare *"Riskfaktorer – Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning – Sveafastigheters skattesituation kan försämrats till följd av skatterelaterade beslut och ändrad skattelagstiftning"*. Vidare har Bolaget ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" (se vidare *"Legala frågor och kompletterande information – Immateriella rättigheter"*) hos EU:s immaterialrättsmyndighet ("EUIPO"), men en extern part har formellt invänt mot denna ansökan. Även om Bolaget bedömer att det har ett tillräckligt befintligt skydd för Bolagets verksamhet genom bland annat registreringen av Bolagets företagsnamn, Sveafastigheter AB (publ), skulle ett sådant invändningsförfarande hos EUIPO kunna leda till att Sveafastigheter inte kan registrera ovan nämnda varumärke och ordmärke, antingen genom hel eller delvis vägran, vilket kan innebära att Bolaget inte har något, eller ett mer begränsat, registrerat skydd i EU (inklusive Sverige) för ovan nämnda varumärke och ordmärke (även om dess befintliga skydd inte skulle gå förlorat), och att Bolaget av den anledningen kan ha mindre gynnsamma möjligheter att försvara sina befintliga immateriella rättigheter framöver. Bolaget anser att den praktiska konsekvensen av ett avslag på registreringsansökan skulle vara att Sveafastigheter framöver inte skulle ha ensamrätt till de rättigheter som Bolaget har ansökt om. Bolaget bedömer att sådana negativa utfall är osannolika och att ett sådant beslut av EUIPO att helt eller delvis avslå registreringen/registreringarna skulle kunna överklagas.

Koncernen kan komma att bli inblandade i ytterligare tvister eller krav. Sådana tvister kan bl.a. involvera avtalsfrågor, garantianspråk, entreprenadrelaterade frågor, miljöfrågor samt immateriella rättigheter. Drivandet av rättsprocesser kan bl.a. medföra kostnader i samband med förlikning samt utdömda skadestånd och andra skyldigheter som kan åläggas Koncernen. En tvist som förloras eller av annan anledning drar ut på tiden kan komma att medföra betydande kostnader för Koncernen, samt störa den normala verksamheten. Konsekvenserna av dessa risker är att det skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Sveafastigheter verkar på en reglerad marknad, vilken kan komma att förändras till följd av politiska beslut eller nya regleringar

Den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad, vilket innebär att hyrorna för hyresgäster inte följer marknadsprissättningen, som syftar till att säkerställa att hyresnivåerna inte ökar för snabbt och hålls på rimliga nivåer till förmån för hyresgästerna (se vidare avsnittet *"Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter"*). Om det emellertid skulle ske en förändring i detta system, eller en övergång till ett helt nytt system, på grund av politiska beslut eller nya regleringar (eller av någon annan anledning), skulle det kunna innebära en betydande risk för fastighetsbolag som är verksamma inom bostadssektorn. Medan sådana förändringar till exempel skulle kunna tillåta bostadsfastighetsbolag att ta ut högre hyror, vilket återspeglar marknadsprissättningen, finns det också en potentiell risk för att sådana fastighetsbolag behöver ta ut lägre hyresnivåer på grund av, bland annat, den allmänna ekonomin, den ekonomiska vakansgraden eller demografiska trender i Sverige som utvecklas ogynnsamt. Detta kan leda till en mindre förutsägbar hyresutveckling, vilket resulterar i mer volatila hyresintäkter för bostadsfastighetsbolag i Sverige. Oförutsägbarheten i hyresjusteringar kan utmana Koncernens förmåga att förutse och hantera kassaflöden på ett effektivt sätt.

Vidare kan en hyreshöjning orsaka betalningssvårigheter bland hyresgästerna, vilket kan leda till högre omsättning av hyresgäster. Detta scenario kan medföra ytterligare kostnader för fastighetsbolagen som i så fall kommer att behöva lägga mer tid på att hitta hyresgäster och potentiella intäktförluster under vakansperioder. Dessutom kan möjligheten till ökad lönsamhet locka nya aktörer till marknaden, vilket intensifierar konkurrensen mellan bostadsfastighetsbolagen. Denna ökade konkurrens kan ta sig uttryck i en kamp för att attrahera och behålla hyresgäster, vilket potentiellt kan leda till lägre hyresnivåer. Dessutom kan en ökning av utbudet av fastigheter till följd av att fler konkurrenter kommer in på marknaden, eller större nyproduktioner i allmänhet, leda till lägre värderingar av fastigheter i allmänhet. Den kombinerade effekten av dessa faktorer, om någon skulle materialiseras, skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens hyresnivåer och fastighetsvärderingar, vilket i sin tur skulle ha en negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter samt dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Sveafastigheters verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Sveafastigheters verksamhet och framtida resultat negativt

Sveafastigheters verksamhet inom fastighetsförvaltning medför miljörisker och Sveafastigheter omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Sveafastigheter vid bristande efterlevnad. Även om Sveafastigheter utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande



miljölagstiftning i Sverige har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Sveafastigheter åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Sveafastigheters kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Sveafastigheters resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Sveafastigheter med avseende på sanering av fastigheter som Sveafastigheter för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden.

Sveafastigheter är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Sveafastigheter tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Sveafastigheter kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Sveafastigheters verksamhet.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av en fastighet kan utlösa anspråk på hyressänkningar, prissänkningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Sveafastigheters fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och ha väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters resultat.

Sveafastigheters skattesituation kan försämrats till följd av skatterelaterade beslut och ändrad skattelagstiftning

Koncernen bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Sveafastigheter baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Sveafastigheter regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Sveafastigheter och dess dotterbolag är från tid till annan föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till historiska transaktioner och tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, inhyrda konsulter och avdrag för räntekostnader. Exempelvis har Skatteverket inlett ett skriftligt förfarande avseende skatteavdrag om

cirka 89 MSEK som ett av Bolagets dotterbolag har gjort i sin inkomstdeklaration för 2022 avseende kostnader hänförliga till reparation och underhåll. Om skatteavdraget nekas av Skatteverket kan det leda till att ytterligare bolagskatt om cirka 18 MSEK ska betalas avseende beskattningsåret 2022. Vidare, om dotterbolagets redovisning av ovan nämnda skatteavdrag inte anses tillräcklig av Skatteverket, kan skattetillägg om cirka 1,8 MSEK¹⁾ påföras.

Flera bolag inom Koncernen har betydande räntekostnader. I den mån räntekostnader, på grund av de allmänna reglerna om ränteavdragsbegränsningar, inte kan dras av under ett beskattningsår, kan sådana räntekostnader antingen sparas i högst sex år eller under vissa omständigheter, överföras till ett koncernföretag som kan göra avdrag för dessa räntekostnader. Balanserade räntekostnader kan dock förverkas i händelse av en ägarförändring, det vill säga om ett nytt bolag övertar kontrollen över det bolag som har balanserade räntekostnader. Koncernen har varit föremål för omstruktureringsåtgärder före Erbjudandet och kan komma att bli föremål för ägarförändringar. Per den 30 juni 2024 hade Koncernen inte aktiverat några utnyttjade räntenetton i Koncernens balansräkning eftersom bedömningen är att dessa inte kommer att utnyttjas under de närmaste åren. Sådana utnyttjade räntenetton kan även komma att anses förverkade till följd av ägarförändringar i eller inom Koncernen i framtiden.

Vidare anlitar Koncernen konsulter genom konsultavtal. Om sådana konsulter, på grund av villkoren i konsultavtalen, de facto skulle betraktas som anställda kan Bolaget bli skyldigt att betala sociala avgifter. Därutöver kan Koncernen också nekas avdrag för ingående moms på konsultarvoden som betalas till sådana konsulter och bli föremål för skattetillägg på upp till 20 procent av den felaktigt avdragna momsen.

Om Sveafastigheters tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Sveafastigheter eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Sveafastigheters tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters resultat.

Bolaget kan vara eller bli ett passivt utländskt investeringsbolag, vilket kan resultera i väsentligt negativa skattekonsekvenser för investerare i USA

Baserat på dess intäkter, tillgångar och verksamhet samt sammansättningen av dess intäkter och tillgångar anser Bolaget inte att det utgjorde ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. *passive foreign investment company*) ("PFIC") för det senaste beskattningsåret och det förväntar sig inte att utgöra ett PFIC för det innevarande beskattningsåret eller under överskådlig framtid. Eftersom PFIC-status för ett icke-amerikanskt bolag är en årlig bedömning och beror på arten av dess affärsverksamhet

1) Bolaget bedömer att skattetilläggen sannolikt kommer att begränsas till tio procent till följd av att det potentiella felet är ett periodiseringsavdrag.

samt sammansättningen av dess inkomster och tillgångar, så som uppmätt från tid till annan, kan det dock inte garanteras att Bolaget inte kommer att klassificeras som ett PFIC för ett visst beskattningsår. Om Bolaget skulle klassificeras som ett PFIC skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan för amerikanska skattebetalare som investerar i dess aktier. Amerikanska innehavare uppmanas att rådfråga sina egna skatterådgivare om huruvida Bolaget kan komma att klassificeras som PFIC och de amerikanska federala inkomstskattekonsekvenserna därav.

Sveafastigheters efterlevnad av EU:s dataskyddsförordning kan vara bristfällig, vilket kan inverka negativt på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning

Sveafastigheter behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Sveafastigheter behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Sveafastigheter har drabbats av tre personuppgiftsincidenter under de tre föregående åren vilka har rapporterats till Integritetsskyddsmyndigheten ("IMY"). IMY har beslutat att avsluta ärendena utan åtgärd. Den allmänna dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679) ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller nya krav avseende behandling av personuppgifter. Om Sveafastigheters system som behandlar personuppgifter hackas, om Sveafastigheter har brister i sin behandling av personuppgifter eller på annat sätt brister i efterlevnaden av GDPR kan Sveafastigheter bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR eller fyra procent av Koncernens globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner EUR eller två procent av den globala årsomsättningen, beroende på vilket belopp som är högst.

Risker relaterade till separationen av Sveafastigheter från SBB

Sveafastigheters historiska finansiella information samt proformaredovisningen och stand-alone-justeringarna i Prospektet ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av Sveafastigheter per dagen för Prospektet

Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av vad Sveafastigheters resultat och finansiella ställning skulle varit om Sveafastigheter hade verkat som ett fristående bolag,

med den verksamhet som Sveafastigheter har per dagen för Prospektet. Sveafastigheter i dess nuvarande form har inte utgjort en separat koncern under de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

Vidare har proformaredovisningen samt stand-alone-justeringarna som presenteras i detta Prospekt upprättats i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration och är inte avsedd att beskriva Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen och stand-alone-justeringarna återspeglar inte nödvändigtvis Bolagets faktiska och finansiella ställning och ska inte ses som en indikation på Bolagets framtida resultat eller finansiella ställning. Sammantaget finns det en risk att Sveafastigheters finansiella information som presenteras i detta Prospekt inte nödvändigtvis ger en rättvisande eller fullständig bild av Sveafastigheter per dagen för Prospektet och bör inte användas som underlag för slutsatser om Sveafastigheters framtida finansiella ställning och resultat.

Det finns en risk att de förväntade fördelarna med separationen av Sveafastigheter från SBB inte realiserar

Ett syfte med separationen av Sveafastigheter från SBB är att bredda Bolagets aktieägarbas och möjliggöra för Sveafastigheter att få tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden, vilket kommer att stödja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Sveafastigheter bedöms som separat bolag ha större möjligheter att tillvarata potentialen och ytterligare accelerera den långsiktiga tillväxten och framgången för att därigenom skapa betydande aktieägarvärden. Dessutom anser Sveafastigheter att separationen kommer att göra det möjligt för Bolaget att få tillgång till mer attraktiv finansiering som ett självständigt bolag. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med separationen inte kommer att uppnås om de antaganden som beslutet att genomföra separationen bygger på visar sig vara felaktiga eller om de förväntade fördelarna har överskattats. I den utsträckning som Sveafastigheter som fristående bolag ådrar sig ytterligare kostnader eller genererar lägre intäkter skulle dess finansiella ställning och resultat kunna påverkas väsentligt negativt och de förväntade fördelarna från separationen skulle kanske inte realiserar.

Sveafastigheter är mindre än SBB-koncernen och kommer att vara mer specialiserat efter separationen från SBB-koncernen, vilket innebär att möjligheten till utjämnande effekter av vissa operativa risker saknas

Tillgångsmassan i Sveafastigheter som fristående bolag kommer att vara mindre än den sammanlagda tillgångsmassan i SBB-koncernen innan separationen. Det innebär att varje risk som finns i SBB-koncernen innan separationen av Sveafastigheter och som efter separationen kommer att finnas i Sveafastigheter kommer att ha större påverkan Sveafastigheter som ett fristående bolag. Det kan gälla till exempel förutsättningarna att hantera oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse. Därutöver finns det en risk att Sveafastigheters mer specialiserade verksamhet inte kommer att kunna utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker som SBB-koncernen har i dess nuvarande form.



Vidare har Sveafastigheter historiskt omfattats av och varit beroende av SBB:s policys samt relaterade interna rutiner. Som ett fristående publikt bolag måste Sveafastigheter nu anta och följa sina egna policys och relaterade interna rutiner avseende till exempel mut- och antikorrupsionspolicys, och även om Sveafastigheters personal till stor del består av personal som tidigare arbetat hos SBB med god erfarenhet av regel- och policyefterlevnad, kan det finnas en inlärningskurva i förhållande till att bekanta sig med och implementera sådana policys samt relaterade interna rutiner i förhållande till Sveafastigheter. Dessa risker kan för det fall att de materialiseras få en väsentlig negativ effekt på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Risker relaterade till värdepapperen

En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Sveafastigheters aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering

Före Erbjudandet finns det inte någon offentlig marknad för Sveafastigheters aktier. Det finns en risk för att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter att Erbjudandet genomförts. Erbjudandepriiset kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och kommer följaktligen att baseras på efterfrågan och de generella marknadsförhållandena. Erbjudandepriiset kommer att fastställas av Sveafastigheter och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators. Detta pris kommer inte nödvändigtvis att återspegla den kurs som investerare på marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja aktierna till efter Erbjudandet. Investerare kanske således inte kan vidare sälja aktierna till en kurs motsvarande eller överstigande Erbjudandepriiset.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för aktierna att sjunka

Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om det skulle förekomma eventuella framtida försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs.

Den Säljande Aktieägaren har åtagit sig att, med vissa undantag, fram till tidigast 180 dagar efter dagen för upptagande till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market, inte sälja sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från Managers. Efter att tillämplig lock up-period har löpt ut kommer det stå den Säljande Aktieägaren fritt att sälja sina aktier i Sveafastigheter. Försäljningen av stora mängder av Sveafastigheters aktier av den Säljande Aktieägaren efter utgången av lock up-perioden, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få kursen för Sveafastigheters aktier att sjunka.

Den Säljande Aktieägaren kommer även fortsättningsvis att ha betydande inflytande över Sveafastigheter efter Erbjudandet och detta kan begränsa nya aktieägares möjlighet att påverka i bolagsfrågor

Efter att Erbjudandet genomförts kommer den Säljande Aktieägaren att äga minst 56 procent av aktierna i Bolaget. Det är sannolikt att den Säljande Aktieägaren även fortsättningsvis kommer att ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Sveafastigheters aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Sveafastigheters tillgångar. Dessutom kan den Säljande Aktieägaren komma att ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Sveafastigheters verksamhet.

Den Säljande Aktieägarens intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Sveafastigheters intressen eller andra aktieägares intressen och den Säljande Aktieägaren kan komma att utöva sitt inflytande över Sveafastigheter på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan den Säljande Aktieägarens intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på verksamheten, resultatet och finansiella ställning.

Bolag som är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market omfattas av en mindre omfattande uppsättning regler och förordningar jämfört med bolag som är noterade på reglerade marknader

Nasdaq First North Premier Growth Market är en registrerad SME Growth Market, i enlighet med EU:s direktiv om marknader för finansiella instrument (EU 2014/65) såsom implementerad i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av en marknadsplats inom Nasdaqgruppen. Bolagen som är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market omfattas inte av samma regler som bolag noterade på den reglerade huvudmarknaden, enligt definitionen i EU:s lagstiftning (såsom implementerad i nationell lagstiftning). I stället omfattas de av en mindre omfattande uppsättning regler och förordningar anpassade till små tillväxtbolag. Exempelvis är ett bolag vars aktier ska noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market inte skyldigt att utse en børsrevisor för att granska bolaget som ska noteras. Sådana bolag är inte heller föremål för samma stränga informationskrav, till exempel flaggningsbestämmelser, vilket innebär att väsentliga ägarförändringar kan ske utan omedelbar offentliggörande, eller samma krav på finansiell rapportering, vilket kan leda till mindre transparens avseende dessa bolags finansiella ställning och verksamhet. Till följd av ovan nämnda och andra skillnader i reglering kan Nasdaq First North Premier Growth Market-bolagens och deras aktieägares rättigheter och skyldigheter skilja sig från de rättigheter och skyldigheter som gäller för bolag som handlas på en reglerad marknad. Risken med att investera i ett bolag på Nasdaq First North Growth Market

kan därför vara högre än att investera i ett bolag som är noterat på en reglerad marknad.

Sveafastigheters möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Sveafastigheter kan komma att inte ha tillräckligt utdelningsbara medel och Sveafastigheters aktieägare kan komma att besluta att inte utbetala utdelning i framtiden. Enligt Sveafastigheters utdelningspolicy kommer det inte att betalas ut någon utdelning för räkenskapsåret 2024 och utdelningen förväntas att vara låg eller utebli under de kommande åren.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Sveafastigheters aktier kommer endast att noteras i svenska kronor och eventuella utdelningar kommer att betalas i svenska kronor. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en huvudregel enligt aktiebolagslagen ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Sveafastigheter har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Sveafastigheter aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut eller minska.

Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna

En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter utom en är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägares land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägares land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

Åtaganden att förvärva aktier i Erbjudandet är inte säkerställda och kan därmed komma att inte infrias

Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget samt Leiv Synnes, VD för SBB, har åtagit sig att, direkt eller indirekt, förvärva aktier i Erbjudandet enligt nedan.

Åtagande att förvärva aktier

- ▶ Peter Wågström: 20 000 aktier,
- ▶ Christer Nerlich: 10 000 aktier,
- ▶ Per O. Dahlstedt: 150 000 SEK,
- ▶ Erik Hävermark: 20 000 aktier,
- ▶ Martina Lous-Christensen: 10 000 aktier,
- ▶ Ola Svensson: 10 000 aktier, och
- ▶ Leiv Synnes: 10 000 000 SEK (inom ramen för SBB:s Förturstranch¹⁾).

Åtagandena att förvärva aktier är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att ovan nämnda åtaganden att förvärva aktier, helt eller delvis, inte kommer att kunna infrias, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Erbjudandets genomförande.

1) För ytterligare information om SBB:s Förturstranch, se avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

Inbjudan till förvärv av aktier i Sveafastigheter

Bolaget och den Säljande Aktieägaren har beslutat att genomföra en ägarspridning för att främja Sveafastigheters fortsatta tillväxt och utveckling. Därför har Sveafastigheters styrelse ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Investerare erbjuds härmed av den Säljande Aktieägaren att, i enlighet med villkoren i Prospektet, förvärva totalt högst 76 521 740 aktier i Sveafastigheter. Vidare kommer befintliga aktieägare i SBB på avstämningsdagen den 27 september 2024 att ges förtur att förvärva aktier i Erbjudandet, med förbehåll för de begränsningar som kan följa av tillämplig värdepapperslagstiftning ("**SBB:s Förturstranch**"). Storleken på SBB:s Förturstranch kommer att fastställas av SBB i samråd med Joint Global Coordinators efter utgången av Erbjudandeperioden. För ytterligare information om SBB:s Förturstranch, se avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

Priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom en form av anbudsörfarande. Det slutliga priset per aktie i Erbjudandet ("**Erbjudandepriiset**") kommer att fastställas inom prisintervallet 39,5 till 45,5 SEK ("**Prisintervallet**") av den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått åtaganden att förvärva aktier som lämnats av de personer som anges nedan, kontakter med institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag. Erbjudandepriiset till allmänheten kommer inte att överstiga 45,5 SEK per aktie. Det slutliga Erbjudandepriiset förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 18 oktober 2024.

Den Säljande Aktieägaren kommer att utfärda en option till Managers, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Managers, att under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, förvärva ytterligare 11 478 260 befintliga aktier av den Säljande Aktieägaren, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("**Övertilldelningsoptionen**"). Förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet 88 000 000 aktier, vilket motsvarar 44 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Baserat på full anslutning i Erbjudandet och ett slutligt Erbjudandepriis motsvarande mittpunkten i Prisintervallet om 42,5 SEK uppgår det totala värdet av Erbjudandet till 3 252 173 950 SEK. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo uppgår det totala värdet av Erbjudandet till 3 740 000 000 SEK, baserat på ett slutligt Erbjudandepriis om 42,5 SEK.

Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget, samt Leiv Synnes, VD för SBB, har åtagit sig att, direkt eller indirekt, förvärva aktier i Erbjudandet enligt nedan.

Åtagande att förvärva aktier

- ▶ Peter Wågström: 20 000 aktier,
- ▶ Christer Nerlich: 10 000 aktier,
- ▶ Per O. Dahlstedt: 150 000 SEK,
- ▶ Erik Hävermark: 20 000 aktier,
- ▶ Martina Lous-Christensen: 10 000 aktier,
- ▶ Ola Svensson: 10 000 aktier, och
- ▶ Leiv Synnes: 10 000 000 SEK (inom ramen för SBB:s Förturstranch¹⁾).

Stockholm, den 7 oktober 2024

Sveafastigheter AB (publ)

Styrelsen

1) För ytterligare information om SBB:s Förturstranch, se avsnittet "*Villkor och anvisningar*".



Bakgrund och motiv

Sveafastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som grundades år 2014 (och därefter förvärvades av SBB år 2020) med en historik av långsiktig och egen förvaltning och utveckling av svenska bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Sveafastigheter förvaltar endast hyresreglerade bostadsfastigheter och är därmed exponerad mot en marknad som kännetecknas av strukturell efterfrågan med i stort sett inga vakanser. Vidare har den genomsnittliga hyresnivån i Sverige inte sjunkit sedan 1969 och den reglerade marknaden i Sverige har konsekvent uppnått genomsnittliga hyreshöjningar för bostäder som överstiger den svenska inflationstakten¹⁾, se vidare avsnittet ”*Marknadsöversikt – Den strukturella vakansen på den svenska bostadshyresmarknaden*”. Sveafastigheters verksamhet styrs av ett ansvarsfullt och hållbart förhållningssätt till fastigheter med fokus på både miljömässig och social påverkan.

Sveafastigheter har sitt huvudkontor i Stockholm och fokuserar på regioner som uppvisar en långsiktig hyres- och värdetillväxtpotential som stöds av demografiska trender med närhet till högre utbildningsinstitutioner och starka lokala arbetsmarknader. Sveafastigheters fastighetsportfölj och byggrätter är koncentrerade till tillväxtregioner, med cirka 94 procent av tillgångarna belägna i storstadsregioner²⁾ och universitets- och högskolestäder³⁾.

Bolagets affärsidé är att äga, aktivt förvalta och bygga attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige med fokus på hyresgästers trivsel, Bolagets lönsamhet samt ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. Med en egen och lokal förvaltningsorganisation fokuserar Sveafastigheter på aktiv fastighetsförvaltning för att driva organisk lönsam tillväxt med fokus på nöjda hyresgäster och kostnadskontroll. Dessutom har Sveafastigheter utvecklat en väl standardiserad process för renoveringar och utvärderar kontinuerligt lägenheter när de är vakanta. Bolaget har en historik av att genomföra renoveringar med god lönsamhet, vilket skapar värde för både hyresgäster och Bolaget.

Med en strukturell efterfrågan på bostäder i hela Sverige och i de regioner där Sveafastigheter äger fastigheter har Koncernen bedrivit och kommer även fortsättningsvis att bedriva nyproduktion av fastigheter, främst i Stockholm-Mälardalsregionen. Med en lång närvaro på marknaden har Sveafastigheters interna projektorganisation etablerat ett välrenommerat rykte för pålitlighet och ansvarstagande, vilket är avgörande i utvecklingsprocessen med kommuner. Sedan 2014 har Sveafastigheters projektorganisation genomfört projekt med ett fastighetsvärde på över 3,6 MDSEK och en avkastning på investerat kapital om 16 procent.

Sveafastigheter, som bildades genom en sammanslagning av SBB:s bostadsfastighetsbolag, Sveafastigheter Bostadsutveckling, Hemvist och Unobo, äger direkt 27,5 MDSEK i bostadstillgångar per 30 juni 2024, varav 24,3 MDSEK avser fastigheter fördelade på 14 470 lägenheter i 260 olika fastigheter. Därutöver har Sveafastigheter cirka 690 lägenheter under pågående byggnation som tillsammans med fastigheterna i förvaltning kommer att generera ett driftnetto med en årlig intjäningsförmåga om cirka 1 011 MSEK. Sveafastigheter har en ambition att fortsätta skapa värde för aktieägarna och har som mål att över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 12 procent i substansvärde per stamaktie. Sveafastigheter strävar efter att uppnå detta mål genom att fokusera på en effektiv fastighetsförvaltning med fokus på nöjda hyresgäster, ökad ekonomisk uthyrningsgrad och minskade kostnader samt genom att renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren. Därutöver, och för att stödja substansvärdetillväxten, har Sveafastigheter som mål att under de kommande fem åren byggstarta minst 600–800 lägenheter årligen och kontinuerligt öka projektportföljen genom att erhålla minst 800 markanvisningsavtal för nyproduktion årligen. Som ett resultat av detta siktar Sveafastigheter på att öka överskottsgraden, inklusive fastighetsadministration, till över 70 procent inom de kommande fem åren och samtidigt, över tid, bibehålla en stark balansräkning med en belåningsgrad mellan 40–50 procent.

1) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen från 1969 fram till 2023.

2) Avser Sveafastigheters fastigheter i regionerna Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg, vilket framgår i ”*Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024*”.

3) Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsbestånd, vilket framgår i ”*Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024*”.



Erbjudandet och noteringen kommer att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Sveafastigheter tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Vidare är det Sveafastigheters uppfattning att Erbjudandet kommer att möjliggöra för Bolaget att få tillgång till mer attraktiv finansiering på en fristående basis.

Styrelsen och Sveafastigheters ledande befattningshavare anser, tillsammans med den Säljande Aktieägaren, att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt steg i Sveafastigheters utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland befintliga och potentiella kunder och leverantörer om Sveafastigheter och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq First North Premier Growth Market. Därtill har Bolaget som ambition att byta handelsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista inom 12 månader.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Sveafastigheter med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen för Sveafastigheter är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats i detta Prospekt.

Stockholm, den 7 oktober

Sveafastigheter AB (publ)

Styrelsen

Från SBB:s perspektiv är Erbjudandet en fortsättning på strategin att decentralisera koncernstrukturen genom att etablera hel- och delägda affärsenheter. SBB gynnas av att etablera affärsenheter som självständigt kan öka flexibiliteten avseende finansiering, förbättra den finansiella rapporteringen, öka specialiseringen, möjliggöra snabbare beslutsfattande, främja ett närmare samarbete med hyresgäster och ytterligare skapa värde. Vidare förväntar sig SBB att noteringen kommer att stärka balansräkningen och därigenom förbättra SBB:s finansiella ställning.

Styrelsen för Sveafastigheter är ensamt ansvarigt för innehållet i detta Prospekt. Den Säljande Aktieägaren bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår i avsnittet "Villkor och anvisningar".

SBB i Norden AB

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 76 521 740 befintliga aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- ▶ Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾
- ▶ Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet²⁾

Vidare kommer befintliga aktieägare i SBB på avstämningsdagen den 27 september 2024 att ges förtur att förvärva aktier i Erbjudandet ("**SBB:s förturstranch**"), med förbehåll för de begränsningar som kan följa av tillämplig värdepapperslagstiftning. För ytterligare information om SBB:s förturstranch, se avsnittet "*Förtur för aktieägare i SBB (SBB:s Förturstranch)*".

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Sveafastigheters hemsida (www.sveafastigheter.se) omkring den 18 oktober 2024.

Övertilldelningsoption

Den Säljande Aktieägaren kommer att utfärda en option till Managers, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, att förvärva ytterligare 11 478 260 befintliga aktier av den Säljande Aktieägaren, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet. Förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet 88 000 000 aktier, vilket motsvarar cirka 44 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. För ytterligare information om Övertilldelningsoptionen se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier*".

Fördelning av aktier

Fördelningen av aktier mellan respektive del av Erbjudandet kommer baseras på efterfrågan och deltagandet i och fördelningen av aktier till SBB:s förturstranch. Fördelningen kommer att fastställas av SBB i samråd med Joint Global Coordinators.

Book-building förfarande

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av aktierna i Erbjudandet kommer institutionella investerare att ges möjlighet att delta i en form av book-building förfarande genom att lämna in intresseanmälningar. Book-building förfarandet inleds den 8 oktober 2024 och pågår till och med den 16 oktober 2024. Genom detta förfarande fastställs Erbjudandepriiset.

Book-building förfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare eller förlängas. Meddelande om sådant eventuellt avbrytande eller eventuell förlängning lämnas genom pressmeddelande före perioden för Erbjudandets utgång. Se vidare "*Villkor och anvisningar – Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare*".

Erbjudandepriis

Priiset i Erbjudandet kommer att fastställas genom det ovan beskrivna book-building förfarandet. Det slutliga priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom prisintervallet 39,5 till 45,5 SEK av den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått åtagandena att förvärva aktier (se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Åtaganden att förvärva aktier*"), kontakter med institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag. Erbjudandepriiset till allmänheten kommer inte att överstiga 45,5 SEK per aktie. Courtage utgår inte. Erbjudandepriiset förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 18 oktober 2024.

Förtur för aktieägare i SBB (SBB:s förturstranch)

Aktieägare i SBB per avstämningsdagen den 27 september 2024 kommer att ha förtur att förvärva aktier i Erbjudandet, med förbehåll för de begränsningar som kan följa av tillämplig värdepapperslagstiftning. Aktieägare i SBB som önskar utnyttja den förtur som erbjuds till aktieägare i SBB måste anmäla sig för aktier genom SBB:s förturstranch i enlighet med de instruktioner som anges i avsnittet "*Anmälan*" nedan. SBB-aktieägare kan, i förekommande fall, även anmäla sig för aktier genom erbjudandet till allmänheten i Sverige eller erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands, men kommer inte som SBB-aktieägare att erhålla någon prioritet genom sådana anmälningar. Storleken på SBB:s förturstranch kommer att fastställas av SBB i samråd med Joint Global Coordinators efter utgången av Erbjudandeperioden. För ytterligare information om tilldelning i SBB:s Förturstranch, se avsnittet "*Villkor och anvisningar – Tilldelning – SBB:s Förturstranch*".

Anmälan

SBB:s Förturstranch

Anmälan från SBB:s aktieägare om förvärv av aktier ska ske under perioden 8 oktober 2024 – 16 oktober 2024 och avse lägst 130 aktier i jämna poster om 10 aktier, i enlighet med vad som anges nedan.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för att förvärva högst 28 800 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 28 800 aktier.



Den Säljande Aktieägaren, SBB, i samråd med Joint Global Coordinators förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln för SBB:s Förturstranch. Meddelande om en sådan förlängning kommer att lämnas i ett pressmeddelande före utgången av anmälningssedeln.

Direktregistrerade aktieinnehav

Aktieägare i SBB som är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB ska lämna in sin anmälan till DNB i enlighet med instruktionerna i Förtursanmälningssedeln, som finns tillgänglig elektroniskt på DNB:s hemsida (www.dnb.se/emission). Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler än en anmälan görs förbehåller sig DNB rätten att endast beakta den först inkomna anmälan (anmälningarna kommer inte att sammanräknas). För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den text som är tryckt på anmälningssedeln. Anmälan är bindande.

Förvaltarregistrerade innehav hos DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, Avanza eller Nordnet

Aktieägare i SBB som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB och som innehar sina aktier hos DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, Avanza eller Nordnet ska lämna in sin anmälan till respektive bank enligt instruktioner från respektive finansiellt institut.

Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler än en anmälan görs förbehåller sig DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, Nordnet och Avanza rätten att endast beakta den först inkomna anmälan (anmälningarna kommer inte att sammanräknas). För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den text som är tryckt på anmälningssedeln. Anmälan är bindande.

Förvaltarregistrerade aktieinnehav hos andra banker

Aktieägare i SBB som innehar sina aktier hos någon annan bank eller förvaltare än DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, Avanza eller Nordnet bör kontakta sin respektive bank eller förvaltare för att undersöka om och hur de kan anmäla sig för aktier i Erbjudandet genom banken eller förvaltaren.

Om aktieägare i SBB inte har möjlighet att delta i SBB:s förturstranch genom sin bank eller förvaltare, kan anmälan ske genom att den elektroniskt tillgängliga anmälningssedeln tillsammans med Bilaga A (se vidare under avsnittet "– Ägarintyg") lämnas in till DNB. Intyget ska vara verifierat av den bank eller förvaltare hos vilken SBB-aktien var registrerad på avstämningsdagen. Förtursanmälningssedeln, tillsammans med Bilaga A (ägarintyg), finns elektroniskt tillgänglig på DNB:s webbplats (www.dnb.se/emission).

Sådana aktieägare uppmanas dock att undersöka möjligheten att överlåta sina respektive aktier till Avanza eller Nordnet och skicka in en anmälan genom någon av dessa banker. Sådana eventuella överlåtelser bör ske i god tid före anmälningssedeln utgång och i enlighet med Avanzas eller Nordnets respektive instruktioner. Ett ägarintyg från den bank, i enlighet med Bilaga A (se vidare under avsnittet "– Ägarintyg"), där SBB-aktierna innehades på avstämningsdagen kommer att behöva skickas till Avanza eller Nordnet för att anmälan om SBB:s Förturstranch.

För ytterligare information om detta, vänligen kontakta Avanza eller Nordnet direkt.

Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler än en anmälan lämnas in till DNB, förbehåller sig DNB rätten att endast beakta den först inkomna anmälan (anmälningarna kommer inte att sammanräknas). För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den text som är tryckt på Förtursanmälningssedeln. Anmälan är bindande.

Ägarintyg

Aktieägare i SBB vars aktier är förvaltarregistrerade och inte framgår av SBB:s offentliga aktiebok eller register över direktregistrerade aktieägare, per avstämningsdagen, och som inte innehar sina aktier hos SEB, DNB, Nordea, Swedbank, Danske Bank, Avanza eller Nordnet eller genom annan förvaltare som tillåter sina kunder att delta i SBB:s Förturstranch genom dem, måste skicka ett ägarintyg (Bilaga A till Förtursanmälningssedeln) till DNB tillsammans med Förtursanmälningssedeln. Sådant intyg ska vara verifierat av den bank eller förvaltare som SBB-aktierna innehades hos per avstämningsdagen. Förtursanmälningssedeln, tillsammans med Bilaga A (Ägarintyg), finns elektroniskt tillgänglig på DNB:s webbplats (www.dnb.se/emission).

För ytterligare instruktioner om hur du anmäler dig för teckning av aktier genom att skicka in anmälningssedeln tillsammans med Bilaga A (Ägarintyg), se "*Instruktioner för anmälan för respektive bank – Anmälan för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige*".

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan från allmänheten i Sverige om förvärv av aktier ska ske under perioden 8 oktober 2024 – 16 oktober 2024 och avse lägst 130 aktier och högst 28 800 aktier¹⁾, i jämna poster om 10 aktier. Den Säljande Aktieägaren, SBB, i samråd med Joint Global Coordinators förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln för allmänheten i Sverige. Meddelande om sådan förlängning kommer att lämnas i ett pressmeddelande före utgången av anmälningssedeln.

Den som önskar använda konton med särskilda regler för värdepappersaffärer, till exempel kapitalförsäkring, för förvärv av aktier i Erbjudandet måste stämma av med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

1) Den som önskar förvärva mer än 28 800 aktier måste kontakta Managers enligt vad som anges i avsnittet "–Erbjudandet till institutionella investerare".



Anmälan i erbjudandet från allmänheten i Sverige kan göras via DNB, SEB, Nordnet eller Avanza, se avsnittet *"Instruktion för anmälan för respektive bank"* och underavsnitten *"–Anmälan via DNB (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)"*, *"–Anmälan via SEB (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)"*, *"–Anmälan via Nordnet (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)"* och *"–Anmälan via Avanza (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)"* nedan.

För sent inkommen anmälan, samt ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälan, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den text som är tryckt på en anmälningssedel. Endast en anmälan per investerare får göras (anmälningar kommer inte sammanräknas). Om mer än en anmälan lämnas förbehåller sig DNB, SEB, Nordea, Nordnet och Avanza rätten att endast beakta den först inkomna anmälan. Observera att anmälan är bindande. Meddelande om sådan förlängning kommer att lämnas i ett pressmeddelande före utgången av anmälningssedeln.

Instruktion för anmälan för respektive bank

Anmälan för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Aktieägare i SBB som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB och som innehar sina aktier hos DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, Avanza eller Nordnet ska skicka in sin anmälan till sin respektive bank, i enlighet med instruktionerna nedan. Aktieägare i SBB som innehar sina aktier hos någon annan bank eller förvaltare än DNB, SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank Avanza eller Nordnet hänvisas till avsnittet *"Anmälan – SBB:s Förturstranch – Förvaltarregistrerade aktieinnehav hos andra banker"*.

Anmälan via DNB (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i SBB:s Förturstranch via DNB måste ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos ett svenskt värdepappersinstitut. Den som inte har ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos ett svenskt värdepappersinstitut måste öppna ett sådant konto innan anmälningssedeln skickas in. Observera att det kan ta viss tid att öppna sådana konton. Anmälan om förvärv av aktier genom DNB ska ske genom ifyllande och undertecknande av en anmälningssedel som finns elektroniskt tillgänglig på DNB:s hemsida (www.dnb.se/emission). Anmälningssedeln ska vara DNB tillhanda senast kl. 15:00 (CEST) den 16 oktober 2024.

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i erbjudandet till allmänheten i Sverige genom DNB måste ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos ett svenskt värdepappersinstitut. Den som inte har ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos ett svenskt värdepappersinstitut måste öppna ett sådant konto innan anmälningssedeln skickas in. Vänligen notera att det kan ta viss tid att

öppna sådana konton. Anmälan om förvärv av aktier genom DNB ska ske genom ifyllande och undertecknande av en anmälningssedel som finns elektroniskt tillgänglig på DNB:s webbplats (www.dnb.se/emission). Anmälningssedeln ska vara DNB tillhanda senast kl. 15:00 (CEST) den 16 oktober 2024. För mer information rörande behov av ett ägarintyg för aktieägare som inte är direktregistrerade ägare, se avsnittet *"Anmälan – SBB:s Förturstranch – Förvaltarregistrerade aktieinnehav hos andra banker"* och *"Anmälan – SBB:s Förturstranch – Ägarintyg"*.

Anmälan via SEB (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i SBB:s förturstranch måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto ("**ISK**") hos SEB. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ISK hos SEB måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av aktier. Observera att det kan ta viss tid att öppna värdepappersdepå eller ISK. Vid förvärv av aktier som ska registreras på ett ISK måste betalning alltid ske med medel som finns tillgängliga på ISK.

Saldot på den värdepappersdepå eller ISK hos SEB som anges ska, för perioden som börjar kl. 00:00 (CEST) den 18 oktober 2024 till och med kl. 23:59 (CEST) den 22 oktober 2024, motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att innehavaren förbinder sig till att hålla beloppet tillgängligt på angiven värdepappersdepå eller ISK under den nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier kan ske om beloppet är otillräckligt under denna period. Observera att beloppet inte kan disponeras under den angivna perioden. Så snart som möjligt efter att tilldelning har ägt rum kommer medlen att vara fritt tillgängliga för dem som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga kommer att medföra rätt till ränta under den angivna perioden i enlighet med villkoren för den värdepappersdepå eller ISK som anges i anmälan.

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i erbjudandet till allmänheten i Sverige genom SEB måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto ("**ISK**") hos SEB. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ett ISK hos SEB måste öppna ett sådant konto eller en sådan depå innan anmälningssedeln skickas in. Vänligen notera att det kan ta viss tid att öppna en värdepappersdepå eller ISK. Vid förvärv av aktier som ska registreras på ett ISK ska betalning alltid ske med medel som finns tillgängliga på ISK.

För deltagande i erbjudandet via SEB ska anmälan om förvärv ske via SEB:s internetbank med hjälp av Digipass, BankID eller Mobilt BankID, se närmare anvisningar på SEB:s hemsida (www.seb.se). Anmälan genom SEB:s Internetbank ska ha inkommit till SEB senast kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024. Kunder i SEB Private Banking ska inte anmäla sig via SEB:s Internetbank, utan i stället anmäla sig via sin aktiemäklare eller private banker.



Anmälan via Nordnet (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)

Nordnets kunder i Sverige som anmäler sig för förvärv av aktier i SBB:s Förturstranch eller i erbjudandet till allmänheten i Sverige kan anmäla sig via Nordnets webbtjänst. Anmälan om förvärv av aktier görs via Nordnets webbtjänst och kan lämnas från och med 8 oktober 2024 till och med den 16 oktober 2024 kl. 12:00 (CEST). För att säkerställa att sådana kunder inte förlorar rätten till eventuell tilldelning måste Nordnets kunder ha tillräckliga medel tillgängliga på sitt konto från kl. 12:00 CEST den 16 oktober 2024 till likviddagen, vilken förväntas infalla den 22 oktober 2024. Fullständig information om hur man blir kund hos Nordnet och anmälningsförfarandet via Nordnet finns tillgängligt på www.nordnet.se. Att bli kund och öppna ett konto är kostnadsfritt. För kunder som har ett investeringssparkonto hos Nordnet kommer Nordnet, för det fall en anmälan resulterar i tilldelning, att köpa motsvarande antal aktier i Erbjudandet och sälja aktierna vidare till kunden till ett pris som motsvarar priset i Erbjudandet.

För mer information om överlåtelse av aktier till Nordnet, se www.nordnet.se för ytterligare information.

Anmälan via Avanza (för SBB:s Förturstranch och Erbjudandet till allmänheten i Sverige)

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i SBB:s Förturstranch eller i erbjudandet till allmänheten i Sverige via Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från och med den 8 oktober 2024 till och med kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på angivet konto under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024 till och med 22 oktober 2024.

Mer information om anmälningsförfarandet genom Avanza och om överlåtelse av aktier till Avanza finns tillgängligt på (www.avanza.se).

Anmälan via Nordea (för SBB:s Förturstranch)

SBB:s aktieägare som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB, som innehar sina aktier hos Nordea och som anmäler sig för förvärv av aktier genom SBB:s Förturstranch ska lämna sin anmälan i enlighet med instruktioner från Nordea. Observera att anmälan i erbjudandet till allmänheten i Sverige inte kan göras via Nordea.

Anmälan via Danske Bank (för SBB:s Förturstranch)

Aktieägare i SBB som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB som innehar sina aktier hos Danske Bank och som önskar anmäla sig för att teckna aktier genom SBB:s Förturstranch ska lämna in sin anmälan enligt instruktioner från Danske Bank. Danske Bank kommer att kontakta berörda kunder via Danske Banks internetjänster med instruktioner om hur man ansöker om att anmäla sig för att teckna aktier via SBB:s Förturstranch. Anmälan ska vara Danske Bank tillhanda senast kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024.

Likvid för tilldelade aktier kommer att dras från angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto på likviddagen den 22 oktober 2024. Kunder i Danske Bank ska ha likvida medel för betalning av tilldelade aktier disponibla från kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024 till och med kl. 23:59 (CEST) den 22 oktober 2024, motsvarande lägst det belopp som anmälan avser. Innehavaren förbinder sig således att hålla beloppet tillgängligt på angivet värdepapperskonto eller ISK under ovannämnda period.

För kunder med ett investeringssparkonto hos Danske Bank kommer Danske Bank, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Vid förvärv av aktier som ska registreras på ett investeringssparkonto måste betalningen alltid ske med medel som finns tillgängliga på investeringssparkontot. Observera att anmälan i erbjudandet till allmänheten i Sverige inte kan göras via Danske Bank.

Anmälan via Swedbank (för SBB:s Förturstranch)

För SBB:s aktieägare som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB och som innehar sina aktier hos Swedbank eller sparbank och ansöker att förvärva aktier i SBB:s Förturstranch kan anmälan ske via internetbanken, mobilbanken, kundcenter, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor. Likvidkontot som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av aktier samt vara knutet till angiven depå eller investeringssparkonto. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbank kommer Swedbank och sparbank, om anmälan resulterar i tilldelning av aktier, att förvärva ett motsvarande antal aktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast kl. 08:00 (CEST) den 16 oktober 2024.

Observera att saldot på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank måste, under perioden från och med den 16 oktober 2024 kl. 08:00 (CEST) till och med den 22 oktober 2024 kl. 23:59 (CEST), motsvarande minst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontohavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet konto under nämnda period och att innehavaren



är medveten om att tilldelning av aktier kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Observera att beloppet inte kommer att kunna disponeras under den angivna tidsperioden samt att sista tidpunkt för när likvida medel ska finnas tillgängliga på kontot kan komma att justeras om anmälningsperioden förändras. Så snart som möjligt efter det att tilldelning skett kommer det reserverade beloppet att vara fritt tillgängligt för dem som inte erhåller tilldelning.

Observera att anmälningar i Erbjudandet till allmänheten i Sverige inte kan göras till Swedbank.

Erbjudandet till institutionella investerare

Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och från utlandet ska ske under perioden 8 oktober 2024 – 17 oktober 2024 via Managers (i enlighet med särskilda instruktioner). SBB, i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden för institutionella investerare. En sådan eventuell förlängning eller förkortning kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och utomlands ska skickas till Managers.

Viktig information om LEI och NPID

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument ("MiFID II") behöver sedan 2018 alla investerare en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att samtliga juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier), och alla fysiska personer behöver ta reda på sitt NPID-nummer (Nationellt Personligt ID eller National Client Identifier), för att kunna förvärva aktier i Erbjudandet. Observera att det är förvärvarens juridiska status som avgör om det krävs en LEI-kod eller ett NPID-nummer samt att Managers kan vara förhindrad att genomföra transaktionen åt personen i fråga om ingen LEI-kod eller inget NPID-nummer (såsom är tillämpligt) tillhandahålls. Juridiska personer som behöver en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner gällande det globala LEI-systemet återfinns på www.gleif.org/en/about-lei/get-an-lei-find-lei-issuingorganizations. För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NPID-numret av "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NPID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser att anmäla intresse för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NPID-nummer (fysiska personer) snarast möjligt då denna information måste anges i anmälan.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet fattas av SBB i samråd med Joint Global Coordinator, där målet är att uppnå en stark institutionell ägarbas och en

bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market.

SBB:s förturstranch

Full tilldelning i SBB:s förturstranch garanteras inte. Storleken på SBB:s förturstranch kommer att bestämmas av SBB i samråd med Joint Global Coordinators efter utgången av perioden för Erbjudandet. I händelse av överteckning i SBB:s förturstranch kommer tilldelning att ske pro rata till investerare i SBB:s förturstranch baserat på deras aktieinnehav i SBB på avstämningsdagen enligt vad som anges i anmälan (dock ej lägre än den lägsta teckningsnivån om 130 aktier). Tilldelningen är inte beroende av när anmälan lämnas under anmälningsperioden.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelningen är inte beroende av när anmälan görs under anmälningsperioden. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom ett slumpmässigt urval. Tilldelning till de personer som erhåller aktier inom ramen för Erbjudandet kommer i första hand att ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan.

Härutöver kan styrelseledamöter, ledande befattningshavare och vissa anställda i Bolaget samt kunder till Managers komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske även till anställda hos Managers, Avanza och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. I sådana fall sker tilldelning i enlighet med föreskrifter på den svenska värdepappersmarknaden och Finansinspektionen.

Erbjudandet till institutionella investerare

Beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands ska, som nämnts ovan, göras i syfte att uppnå en god och stark institutionell ägarbas. Tilldelning till de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Information om tilldelning, leverans och betalning av aktier

SBB:s förturstranch

Tilldelning av aktier som tecknats inom ramen för SBB:s förturstranch beräknas ske omkring den 17 oktober 2024. Snarast möjligt därefter kommer avräkningsnotor att skickas via e-post till dem som har anmält sig via DNB och tilldelats aktier i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier kommer inte att underrättas. Betalning ska ske i enlighet med instruktionerna på den avräkningsnota som skickats ut och ska vara DNB tillhanda senast kl. 16:00 CEST den 21 oktober 2024. Om full betalning inte erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att säljas. Om försäljningspriset vid en sådan överlåtelse är lägre än Erbjudandepriiset kan den person som ursprungligen erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.



Aktieägare i SBB som har anmält sig för teckning av erbjudna aktier genom någon annan förvaltarbank än DNB kommer att underrättas och betala för aktierna i enlighet med den bankens interna processer. De som inte har tilldelats aktier kommer inte att underrättas.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning av aktier som tecknats inom ramen för erbjudandet till allmänheten i Sverige beräknas ske omkring den 17 oktober 2024. Snarast möjligt därefter kommer avräkningsnotor att skickas via e-post till dem som har tilldelats aktier i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier kommer inte att underrättas. Betalning ska ske i enlighet med instruktionerna på den avräkningsnota som skickats ut.

Tilldelning, leverans och betalning av aktier för respektive bank

Anmälningar inkomna via DNB

Tilldelning beräknas ske omkring den 17 oktober 2024. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnotor att skickas via e-post till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier kommer inte att meddelas. Betalning ska erläggas i enlighet med instruktionerna på utsänd avräkningsnota och ska vara DNB tillhanda senast kl. 16:00 CEST den 21 oktober 2024. Om full betalning inte görs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att säljas. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse vara lägre än Erbjudandepriiset kan den som initialt erhöll tilldelningen av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

Anmälningar inkomna via SEB

Besked om tilldelning förväntas bli tillgängligt omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024 via respektive värdepappersdepå eller ISK.

Likvid för tilldelade aktier kommer att dras från angiven värdepappersdepå eller ISK den 22 oktober 2024. Om tillräckliga medel inte finns tillgängliga på angiven värdepappersdepå eller ISK på likviddagen, 22 oktober 2024, eller om full betalning inte erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier överlåtas och säljas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som initialt erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

Anmälningar inkomna via Nordnet

Kunder som anmält sig via Nordnets internetjänst kommer att få besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot betalning av medel på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024. För Nordnets kunder kommer medel för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 22 oktober 2024. Observera att medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas tillgängliga på angivet konto från och med kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024 till och med den 22 oktober 2024.

Anmälningar inkomna via Avanza

Kunder som anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot betalning av medel på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 22 oktober 2024. Observera att medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla på angivet konto från och med kl. 12:00 (CEST) den 16 oktober 2024 till och med den 22 oktober 2024.

Anmälningar inkomna via Danske Bank

Besked om tilldelning till SBB:s aktieägare som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB, som har sina aktier hos Danske Bank och som anmäler sig för förvärv av aktier genom SBB:s Förturstranch, och som har tilldelats aktier i Erbjudandet, förväntas finnas tillgängligt omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024 via Danske Banks internetjänster.

Betalning för tilldelade aktier kommer att dras från angivet värdepappersdepåkonto eller ISK den 22 oktober 2024. Kunder hos Danske Bank måste ha tillräckliga medel tillgängliga på sitt konto för perioden från och med kl. 12:00 CEST den 16 oktober 2024 till och med kl. 23:59 (CEST) den 22 oktober 2024, motsvarande minst det belopp som anmälan avser.

Anmälningar inkomna via Nordea

Besked om tilldelning till SBB:s aktieägare som inte är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för SBB, som innehar sina aktier hos Nordea och som anmäler sig för förvärv av aktier genom SBB:s Förturstranch, och som har tilldelats aktier i Erbjudandet, förväntas finnas tillgängligt omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024 via Nordeas internetjänster.

Anmälningar inkomna via Swedbank

Swedbank kommer att sända ut en avräkningsnota till dem som erhållit tilldelning av aktier i SBB:s Förturstranch. Besked om tilldelning av aktier kommer även att visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 (CEST) den 18 oktober 2024.

Likvid beräknas dras från det i anmälan angivna likvidkontot hos Swedbank eller sparbank den 22 oktober 2024. För kunder hos Swedbank och sparbank krävs att likvida medel finns tillgängligt på angivet konto under perioden från och med den 16 oktober 2024 kl. 08:00 (CEST) till och med den 22 oktober 2024 kl. 23:59 (CEST).

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas erhålla information om tilldelning omkring den 18 oktober 2024 i särskild ordning, varefter avräkningsnotor skickas ut. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 21 oktober 2024 i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan. Notera att om full betalning inte sker i rätt tid kan de tilldelade aktierna komma att överlåtas till någon annan. Skulle



priset vid en sådan överlåtelse understiga Erbjudandepri-
set kan den som initialt erhö-ll tilldelning av aktier i Erbju-
dandet få svara för mellanskillnaden.

Notering på Nasdaq First North Premier Growth Market

Styrelsen för Sveafastigheter har ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. Beräknad första dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market är den 18 oktober 2024. Aktierna (med ISIN-kod SE0022243812) kommer att handlas under kortnamnet (ticker) SVEAF.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Observera att besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnotor, vilket beräknas ske den 18 oktober 2024. Besked om tilldelning för aktieägare som anmält sig för teckning av aktier genom sin förvaltare och erhållit tilldelning kommer att ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Institutionella investerare beräknas att omkring den 18 oktober 2024 erhålla besked om tilldelning i särskild ordning, varefter avräkningsnotor utsänds. Efter det att betalning för tilldelade aktier har hanterats kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller konto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvare av Bolagets aktier kan medföra att dessa investerare kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad depå eller konto tidigast den 22 oktober 2024 eller några dagar därefter.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market beräknas inledas den 18 oktober 2024. Det faktum att aktierna möjligtvis inte finns tillgängliga på investerarens angivna depå eller konto förrän tidigast den 22 oktober 2024 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på angiven depå eller konto.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan DNB, i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk lag, genomföra transaktioner i syfte att stabilisera, upprätthålla eller på annat sätt stödja marknadspriset för Bolagets aktier, under en period om upp till 30 dagar från det att handel med Bolagets aktier inleds på Nasdaq First North Premier Growth Market. För ytterligare information om stabilisering, se "*Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering*".

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (www.sveafastigheter.se) omkring den 18 oktober 2024.

Rätt till utdelning

Aktierna som omfattas av Erbjudandet medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna har noterats. Beslut om vinstutdelning föreslås av styrelsen och fattas av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade aktieinnehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt att erhålla utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För ytterligare information, se "*Aktiekapital och ägarförhållanden*". Beträffande avdrag för svensk källskatt, se "*Legala frågor och kompletterande – Viktig information om beskattning*".

Villkor för slutförandet av Erbjudandet

Erbjudandet är villkorat av att Bolaget, SBB och Managers ingår ett placeringsavtal avseende Erbjudandet ("**Placeringsavtalet**"), att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls och att avtalet inte sägs upp. Managers åtaganden enligt Placeringsavtalet att förmedla köpare till, eller för det fall sådant förmedlande misslyckas, själva köpa aktierna är bland annat villkorat av att vissa force majeure-händelser inte inträffar, att det inte sker någon väsentligt negativ förändring i Koncernens verksamhet samt att vissa andra sedvanliga villkor uppfylls. Managers kan säga upp Placeringsavtalet fram till dess att handeln inleds på likviddagen den 22 oktober 2024 om någon väsentlig negativ händelse inträffar eller om något av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet inte uppfylls, varvid Erbjudandet skulle avbrytas. Detta innebär att handeln i Bolagets aktier kommer att vara villkorad under de två första handelsdagarna. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras genom ett pressmeddelande senast på morgonen den 22 oktober 2024 och inkomna anmälningar kommer att bortses från och eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Övrig information

Information till investerare

Att SEB, DNB, Nordea, Swedbank och Danske Bank är Managers innebär inte i sig att bankerna betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("**Investeraren**") som kund hos respektive bank. Investeraren betraktas som kund avseende Erbjudandet av banken endast om banken har lämnat råd till Investeraren om Erbjudandet eller annars har kontaktat Investeraren individuellt angående Erbjudandet. Följden av att banken inte betraktar Investeraren som kund för Erbjudandet är, till exempel, att reglerna gällande skydd för investerare enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken den så kallade kundkategoriseringen eller lämplighetsbedömningen är tillämpliga på investeringen. Investeraren är således ensamt ansvarig för att ha tillräcklig erfarenhet och kunskap för att förstå riskerna som är förenade med investeringen.



Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, (c) nationella implementeringsåtgärder (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav, har aktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var för sig enligt definitionen i MiFID II, (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II, (iii) kunder som är osofistikerade investerare dvs. kunder som har grundläggande kunskap och erfarenhet av aktier och aktiemarknaden, (iv) kunder med en balanserad risktolerans och som har förmåga att bära förluster uppgående till hela det investerade kapitalet, samt (v) kunder vars investeringsmål är att generera avkastning på det investerade kapitalet eller eventuella utdelningar. Den negativa målmarknaden för en investering i aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder som söker kapitalskydd eller fullständig återbetalning av det investerade kapitalet, samt (ii) saknar risktolerans eller behöver en fullständigt garanterad inkomst, kapitalskydd eller en helt förutsägbar avkastningsprofil ("Målmarknadsbedömningen").

Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet. Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktierna i Bolaget. Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktierna i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna information till SEB, DNB, Nordea, Swedbank, Danske Bank, Nordnet eller Avanza. Personuppgifter som lämnas till SEB, DNB, Nordea, Swedbank, Danske Bank, Nordnet eller Avanza kommer att behandlas i datasystem i den mån som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Personuppgifter som har erhållits från andra källor än kunden kan också komma att behandlas. Personuppgifterna kan även komma att behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka SEB, DNB, Swedbank, Danske Bank, Nordnet eller Avanza samarbetar.

DNB

Den person som ansöker om att förvärva aktier i Erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter till DNB Bank ASA, filial Sverige. Personuppgifter som lämnas till DNB Bank ASA, filial Sverige, till exempel kontaktuppgifter och personnummer, eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet, behandlas av DNB Bank ASA, filial Sverige, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Personuppgifter som erhållits från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag som DNB Bank ASA, filial Sverige samarbetar med. Behandling av personuppgifter sker också för att DNB Bank ASA, filial Sverige ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Personuppgifter kan för vissa ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom DNB-koncernen eller till företag som DNB Bank ASA, filial Sverige samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är DNB Bank ASA, filial Sverige också skyldigt enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket.

Ytterligare information om hur DNB behandlar personuppgifter finns tillgänglig på DNB:s webbplats https://www.dnb.se/portalfront/dnb_se/AllmanaVillkor/Request_for_Personal_Data.pdf

SEB

De som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till SEB. Personuppgifter som lämnas till SEB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Personuppgifter som har inhämtats från andra källor än kunden kan komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag eller organisationer som SEB samarbetar med. Information om behandling av personuppgifter lämnas av SEB:s kontor, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att samlas in från SEB genom en automatisk process som tillhandahålls av Euroclear Sweden.

Nordea

Investerare i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Nordea. Personuppgifterna som lämnas in till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordea samarbetar.

Som personuppgiftsansvarig behandlar Nordea personuppgifter för att leverera de produkter och tjänster som parterna kommit överens om och för andra ändamål,



exempelvis för att följa lagar och andra regler. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy) eller kontakta Nordea. Dataskyddspolicyn innehåller information om den registrerades rättigheter i samband med behandlingen av personuppgifter, såsom rätten till information, rättelse, dataportabilitet m.m.

Danske Bank

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Danske Bank. Personuppgifter som lämnas till Danske Bank, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som annars registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Danske Bank, som är personuppgiftsansvarig, för administration och genomförande av Erbjudandet. Personuppgifter som erhålls från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i ett datasystem hos företag som samarbetar med Danske Bank. Behandling av personuppgifter sker också för att Danske Bank ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt tillämplig lagstiftning. Personuppgifter kan för vissa ändamål, med beaktande av reglerna om banksekretess, ibland komma att lämnas ut till andra företag inom Danske Bank-koncernen eller till företag som Danske Bank samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med de försiktighetsåtgärder som godkänts och tillämpas av EU. I vissa fall är Danske Bank också skyldigt enligt lag att lämna ut personuppgifter, till exempel till Finansinspektionen eller Skatteverket.

Swedbank

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller ett relevant Swedbank eller Sparbanken kontor. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet genom Nordnets onlinetjänst kan personuppgifter komma att lämnas till Nordnet. Personuppgifter som lämnas till Nordnet kommer att behandlas och lagras i datasystem i den utsträckning som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Personuppgifter som inhämtas från andra än den aktuella kunden kan också komma att behandlas. Personuppgifterna kan även komma att behandlas i datasystem hos företag eller organisationer som Nordnet samarbetar med. Alla relevanta personuppgifter kommer att raderas när kundrelationen upphör, i enlighet med tillämplig lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som även tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För ytterligare information om hur Nordnet behandlar och lagrar personuppgifter, vänligen kontakta Nordnets kundtjänst, e-post: info@nordnet.se.

Avanza

De som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Avanza. De personuppgifter som lämnas till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som är nödvändig för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Personuppgifter som samlas in från andra källor än kunden kan också komma att behandlas. Personuppgifterna kan också komma att behandlas i datasystem hos företag eller organisationer som Avanza samarbetar med. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanza, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För ytterligare information om Avanzas behandling av personuppgifter, se <https://www.avanza.se/sakerhet-villkor/behandling-av-personuppgifter.html>. Adressuppgifter kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatiserad process som utförs av Euroclear.

Proformaredovisning



Proformaredovisningen, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvist (ett samriskbolag, s.k. joint venture, där Sveafastigheter tidigare var delägare) skulle ha kunnat påverka Bolagets sammanslagna resultaträkning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 och Bolagets konsoliderade resultaträkning för sexmånadersperioden som avslutades 30 juni 2024 om förvärvet av aktierna i Hemvist hade gjorts per den 1 januari 2023. Proformaredovisningen avser inte att beskriva Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis Bolagets faktiska resultat och finansiella ställning om förvärvet hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Bolagets framtida resultat eller finansiella ställning. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaperna. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med avsnitten "Finansiell information i sammandrag", "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information" och Bolagets sammanslagna reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 respektive 2021 och den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023) samt tillhörande noter som ingår i avsnittet "Historisk finansiell information".

Bakgrund

Den 30 maj 2024 offentliggjordes att SBB avtalat med Kåpan Tjänstepensionsförening, org.nr 816400-4114 ("Kåpan Pensioner") om att dela upp det gemensamma bostadsbolaget Hemvist Förvaltning AB (tidigare SBB Kåpan Bostad AB), som parterna ägde 50 procent vardera av. Den 14 juni 2024 offentliggjordes sedermera att transaktionen genomförts. SBB övertog genom transaktionen 1 300 lägenheter fördelade på 12 fastigheter om totalt cirka 78 000 kvadratmeter samt en byggrätt om 6 000 kvadratmeter lätt bruttoarea (Eng. *Light gross floor area*). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Nacka, Haninge, Västerås och Nykvarn och hade ett marknadsvärde uppgående till 3,3 MDSEK per den 31 december 2023.

Upplösningen av Hemvist, org.nr 559305-4934, är ett steg för att renodla och samla SBB:s bostadsbestånd i Sveafastigheter.

Den del av Hemvist Förvaltning AB, org.nr 559305-4934 ("Hemvist"), som SBB övertog, och som numera ingår i Sveafastigheter, utgörs av följande bolag: Hemvist Focken 1 & 2 AB, Hemvist i Jordbro AB, Hemvist Järinge 2 AB, Hemvist Neptun 1 AB, Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB, Hemvist Ströpsta AB, Hemvist Vårholmen 6 AB, Hemvist Västerås Hydran 2 AB, Hemvist Västerås Najaden 2 AB, Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB och Hemvist Västerås Najaden 3 AB (tillsammans "Hemvistbolagen").

En proformarapport har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktierna i Hemvistbolagen kunde ha

påverkat Bolagets sammanslagna resultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 och Bolagets konsoliderade resultaträkning för sexmånadersperioden avslutades 30 juni 2024 om förvärvet av resterande aktier i Hemvist hade genomförts per den 1 januari 2023.

Transaktionen finansierades med banklån (för detaljer se "Finansieringskostnader" nedan).

Förvärvet av Hemvist bedöms ha en betydande och direkt påverkan på Sveafastigheters framtida resultat och en proformaredovisning har därför upprättats.

Syftet med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft på Sveafastigheters:

- ▶ Sammanslagna resultaträkning för helåret 2023 om transaktionen slutfördes den 1 januari 2023, och
- ▶ Konsoliderade resultaträkning för sexmånadersperioden som slutade 30 juni 2024 om transaktionen slutfördes den 1 januari 2023.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.



Grunderna i proformaredovisningen

Underlag

Den oreviderade proformainformationen i detta Prospekt har upprättats i enlighet med de tillämpliga kraven i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 som kompletterar prospektförordningen.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2023 baseras på:

- ▶ Sveafastigheters reviderade resultaträkning för 2023, som är hämtad från Sveafastigheters reviderade sammanslagna finansiella resultaträkning för räkenskapsåret 2023, enligt vad som framgår av avsnittet "Historisk finansiell information" i Prospektet.
- ▶ Hemvistbolagens respektive reviderade resultaträkningar för 2023, vilka har hämtats från Hemvistbolagens respektive årsredovisningar för räkenskapsåret 2023, justerade för bokslutsdispositioner, omklassificering av tomträter och intäkter samt kostnader hänförliga till tidigare perioder.

Proformaresultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024 baseras på:

- ▶ Sveafastigheters oreviderade konsoliderade resultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024, som är hämtad från Sveafastigheters oreviderade konsoliderade finansiella resultaträkning för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2024, som framgår av avsnittet "Historisk finansiell information" i Prospektet.
- ▶ Hemvistbolagens respektive oreviderade resultaträkningar för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024, som härrör från Hemvistbolagens respektive redovisningssystem för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2024.

Redovisningsprinciper och antaganden

Sveafastigheter

Sveafastigheters redovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS såsom antagna av EU). Vidare har årsredovisningslagen (1995:1554) ("ÅRL") och RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.

Sveafastigheters oreviderade konsoliderade resultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2024 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har ÅRL och RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Hemvist

Hemvistbolagen upprättar sina årsredovisningar i enlighet med ÅRL och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 föreskriver att moderbolaget i en juridisk persons årsredovisning ska tillämpa alla av EU godkända internatio-

nella redovisningsstandarder och tolkningar så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med beaktande av sambandet mellan rapportering och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från IFRS och tillägg som ska göras. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då Bolaget omfattas av en koncernredovisning upprättad enligt IFRS.

Proformaredovisning

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Sveafastigheters redovisningsprinciper som beskrivs i noten 1 i avsnitt "Historisk finansiell information – Finansiell information för perioden januari–juni 2024 – Noter" och noterna 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16 och 17 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Noter".

I samband med proformaredovisningen har en analys av skillnaderna i tillämpning av redovisningsprinciper mellan Bolaget och Hemvistbolagen genomförts. Skillnaderna hänför sig primärt till redovisning av förvaltningsfastigheter. Enligt RFR 2 är förvaltningsfastigheter föremål för av- och nedskrivningar, medan de i enlighet med Bolagets tillämpade redovisning enligt IFRS redovisas till verkligt värde. Nedan beskrivs de justeringar som gjorts i proformaredovisningen med anledning av skillnader i redovisningsprinciper mellan Hemvistbolagen och Bolaget. När referens sker till Bolagets redovisningsprinciper inom ramen för proformaredovisningen åsyftas de principer som den rapporterade enheten Sveafastigheter tillämpar enligt ovan angivna referenser.

- ▶ Justeringen avseende av- och nedskrivningar är +27 MSEK i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilket redovisas i posten "Administration".
- ▶ Justeringen avseende avskrivningar är +3 MSEK i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 30 juni 2024, vilket redovisas i posten "Administration".
- ▶ Verklig värdeförändring uppgår till -294 MSEK i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilket redovisas i posten "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".
- ▶ Verklig värdeförändring uppgår till +64 MSEK i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 30 juni 2024, vilket redovisas i posten "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".
- ▶ Uppskjuten skatt som justeras med anledning av skillnader i redovisningsprinciper uppgår till +43 MSEK i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2023 och redovisas på posten uppskjuten skatt.



Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet.

Ytterligare information om resultatet av proforma-analysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges.

Finansieringskostnader

Förvärven av Hemvistbolagen är lånefinansierade. För proformaändamål har antagits att lånen upptogs den 1 januari 2023. Samtliga lån har en fast räntekomponent, och merparten har även en rörlig räntekomponent baserat på 3-månaders STIBOR. Utöver räntan har några av lånen ytterligare avgifter som kostnadsförs över lånens löptid. I tabell A nedan framgår detaljer om hur den nya finansieringen antas se ut för proformaändamål. Den genomsnittliga vägda räntan för proformaändamål som används till proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2023 är 4,5 procent respektive 4,68 procent för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024.

Tabell A.

Antagen ränta och räntekostnad för proformaändamål som används till proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2023 samt till proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024

Hemvist, extern lånefinansiering

MSEK	1 januari – 31 december 2023	1 januari – 13 juni 2024
	Räntekostnad samt andra kostnader utöver räntan hänförliga till lånen (MSEK)	Räntekostnad samt andra kostnader utöver räntan hänförliga till lånen (MSEK)
Hemvist Neptun 1 AB	-3	-2
Hemvist Focken 1 & 2 AB	-8	-4
Hemvist Focken 1 & 2 AB	-7	-4
Hemvist i Jordbro AB	-25	-13
Hemvist i Järinge 2 AB*	-6	-3
Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB*	-6	-3
Hemvist Vårholmen 6 AB*	-6	-3
Hemvist Västerås Hydran 2 AB	-7	-4
Hemvist Ströpsta AB	-2	-1
Total	-72	-37

* Det finns ett låneavtal för dessa fastigheter. För proformaändamål, har lånebeloppet fördelats med en tredjedel på respektive fastighet.

Hemvistbolagen förvärvas på skuldfri basis, därför vänds först samtliga existerande kostnader hänförliga till upplåning bort, och de för proformaändamål antagna kostnaderna hänförliga till de nyupptagna lånen tillkommer.

I proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023, vänds existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen bort, innebärande en proformajusterings om +145 MSEK. Därefter tillkommer räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen, innebärande en proformajusterings om -72 MSEK.

I proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024, vänds existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen bort, innebärande en proformajusterings om +73 MSEK. Därefter tillkommer räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen, innebärande en proformajusterings om -37 MSEK.

Skatt

Bokslutsdispositioner uppgående till -14 MSEK som har varit bokförda i Hemvistbolagen, vänds bort i proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023, eftersom den posten inte kommer att belasta Bolaget framöver. Den skattemässiga effekten av denna justering uppgår till -3 MSEK, som därför påverkar posten "Aktuell skatt" med motsvarande belopp. Den antagna skattesatsen är 20,6 procent.

Uppskjuten skatt justeras med -1 MSEK i proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 respektive -1 MSEK i proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024. På grund av skattemässiga justeringar av räntor hamnar Hemvistbolagen i en skattemässig position där de måste återlägga räntekostnader, vilket resulterar i en ökning av det skattemässiga resultatet. Denna ökning leder till att Hemvistbolagen nyttjar en större del av deras ingående underskott. Till följd av detta minskar bolagens uppskjutna skattefordringar.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023

MSEK	Reviderat	Oreviderat	Oreviderat	Oreviderat	Noter	Proforma Sveafastigheter 1 januari – 31 december 2023 IFRS
	Sveafastigheter 1 januari – 31 december 2023 IFRS	Hemvistbolagen 1 januari – 31 december 2023 (se tabell 1 nedan) RFR2*	Justeringar med anledning av skillnader i redovisnings- principer	Proforma- justeringar		
Hysesintäkter	1 126	100				1 226
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-342	-22				-363
Underhåll	-80	-8				-88
Fastighetsskatt	-20	-1				-21
Summa fastighetskostnader	-441	-31	0	0		-472
Driftnetto	685	69	0	0		754
Övriga förvaltningsintäkter	34	-		-14	1	20
Administration	-217	-41	27	14	2	-217
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	503	27	27	0		556
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4 704	-	-294			-4 999
Upplösen/nedskrivning goodwill	-24	-				-24
Rörelseresultat	-4 225	27	-267	0		-4 465
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-322	0		322	3	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9		-9	4	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-464	-145		73	5	-536
Tomträttsavgälder	-2	-5				-7
Värdeförändring finansiella instrument	-57	-				-57
Resultat före skatt	-5 061	-113	-267	386		-5 055
Aktuell skatt	-23	-1		-3	6	-27
Uppskjuten skatt	700	-3	43	-1	7	739
PERIODENS RESULTAT	-4 384	-117	-224	382		-4 344

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har anpassats för att överensstämma med Sveafastigheters uppställning.

Noter till proformaresultaträkningen 1 januari 2023 – 31 december 2023

- Posten "Övriga förvaltningsintäkter" är justerad med -14 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till -14 MSEK, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara den 1 januari 2023. För ytterligare information, se tabell 2 nedan.
- Posten "Administration" är justerad med +14 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till +14 MSEK, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara den 1 januari 2023. För ytterligare information, se tabell 2 nedan.
- Posten "Resultat från joint ventures och intresseföretag" är justerad med +322 MSEK. Detta belopp vänds bort eftersom den redovisade resultatandelen om -322 MSEK som ingår i Sveafastigheter för den historiska perioden inte längre kommer att påverka resultaträkningen med anledning av transaktionens genomförande, vilket för proformaändamål är den 1 januari 2023. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "ränteintäkter och liknande resultatposter" justeras med -9 MSEK. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" är justerad med +73 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen vänds bort, innebärande en proformajustering om +145 MSEK. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen tillkommer, innebärande en proformajustering om -72 MSEK.



Tabell 1. Detaljer om hur varje Hemvistbolag bidrar till den totala summan av Hemvistbolagens totala resultaträkning (synligt i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023).

1 januari – 31 december 2023														
MSEK	Hemvist Focken 1 & 2 AB RFR2	Hemvist i Jordbro AB RFR2	Hemvist Järinge 2 AB RFR2	Hemvist Neptun 1 AB RFR2	Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB RFR2	Hemvist Ströpsta AB RFR2	Hemvist Vårholmen 6 AB RFR2	Hemvist Hydran 2 AB RFR2	Hemvist Västerås Najaden 2 AB RFR2	Hemvist Västerås Bostad Gamla Landsvägen AB RFR2	Hemvist Västerås Najaden 3 AB RFR2	Justeringar	Noter	Hemvistbolagen totalt, inrapporterat i de interna konsolideringssytemen/RFR 2*
Hysesintäkter	25	6	6	17	12	11	12	11	1	-	-	0		100
Fastighetskostnader														
Driftskostnader	-6	-1	-2	-4	-5	-3	-4	-3	-1	-1	0	8	***	-22
Underhåll	-2	0	-1	-1	-2	-1	-1	0	0	-	-	0		-8
Fastighetsskatt	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0		-1
Summa fastighetskostnader	-8	-1	-3	-5	-7	-4	-5	-3	-1	-1	0	8		-31
Driftnetto	17	5	2	12	5	7	7	8	0	-1	0	8		69
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Administration	-6	-2	-2	-5	-13	-1	-3	-3	-1	0	-4	-2	***	-41
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	11	3	1	7	-8	6	4	5	-1	-1	-4	6		27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0
Upplösning/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Rörelseresultat	11	3	1	7	-8	6	4	5	-1	-1	-4	6		27
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	4	1	0	1	0	1	1	0	0	0	1	***	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18	-63	-3	-7	-11	-14	-8	-9	-11	0	-6	4	***	-145
Tomträttsavgifter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	***	-5
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Resultat före skatt	-7	-56	-2	0	-18	-8	-3	-3	-12	-1	-10	6		-113
Bokslutsdispositioner	-5	-3	1	-3	2	-5	2	-4	1	0	0	14	**5	0
Aktuell skatt	-	-	0	-	-1	0	-	0	0	0	-	0		-1
Uppskjuten skatt	-1	0	0	0	-1	0	-1	0	0	-	0	0		-3
PERIODENS RESULTAT	-13	-59	-1	-4	-18	-13	-2	-7	-11	-1	-10	20		-117

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har anpassats för att överensstämma med Sveafastigheters uppställning

** Posten bokslutsdispositioner förekommer inte i Sveafastigheters resultaträkning, men finns med för att illustrera proformajusteringen för Hemvistbolagen

*** Justering av kostnader har gjorts inkluderade i driftskostnader, administration samt räntekostnader och liknande resultatposter vilka är relaterade till tidigare perioder. Justering har även gjorts av intäkter inkluderade i ränteintäkter och liknande resultatposter vilka är relaterade till tidigare perioder. Vidare har justering gjorts avseende kostnader för tomträttsavgifter då dessa inte rapporteras på en egen rad i Hemvistbolagens årsredovisningar.

- Posten "Bokslutsdispositioner", uppgående till -14 MSEK, som har varit bokförda i Hemvistbolagen, vänds bort eftersom den posten inte kommer att belasta Bolaget framöver. Notera att posten bokslutsdispositioner inte förekommer i Sveafastigheters finansiella rapporter, men finns med för att illustrera proformajusteringen för Hemvistbolagen. Den skattemässiga effekten av denna justering uppgår till -3 MSEK, som därför påverkar posten "Aktuell skatt" med motsvarande belopp. Den antagna skattesatsen är 20,6 procent.
- Uppskjuten skatt justeras med -1 MSEK. På grund av skattemässiga justeringar av räntor hamnar Hemvistbolagen i en skattemässig position där de måste återlägga räntekostnader, vilket resulterar i en ökning av det skattemässiga resultatet. Denna ökning leder till att Hemvistbolagen nyttjar en större del av deras ingående underskott. Till följd av detta minskar bolagens uppskjutna skattefordringar.

Tabell 2. Detaljer om administrationskostnader som enligt antagandena i proformaredovisningen betraktas som koncerninterna under perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023).

1 januari – 31 december 2023												
MSEK	Hemvist Focken 1 & 2 AB	Hemvist i Jordbro AB	Hemvist Järinge 2 AB	Hemvist Neptun 1 AB	Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB	Hemvist Ströpsta AB	Hemvist Vårholmen 6 AB	Hemvist Hydran 2 AB	Hemvist Västerås Najaden 2 AB	Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB	Hemvist Västerås Najaden 3 AB	Eliminering av interna intäkter i Sveafastigheter Bostad AB
Administrationskostnader	2,9	1,8	0,8	2,3	1,9	1,4	1,2	1,0	1,2	-0,6	-	13,9

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024

MSEK	Oreviderat	Oreviderat	Oreviderat	Oreviderat		
	Sveafastigheter 1 januari– 30 juni 2024 IFRS	Hemvistbolagen 1 januari – 13 juni 2024 (se tabell 3 nedan) RFR2*	Justeringar med anledning av skillnader i redovisnings- principer	Proforma- justeringar	Noter	Proforma Sveafastigheter 1 januari – 30 juni 2024 IFRS
Hysesintäkter	652	57				709
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-220	-14				-234
Underhåll	-29	-4				-33
Fastighetsskatt	-10	-1				-12
Summa fastighetskostnader	-260	-19		-		-279
Driftnetto	392	38		-		430
Övriga förvaltningsintäkter	35	-		-8	1	27
Administration	-150	-12		3	8	-150
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	277	26	3	0		306
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 116	-	64			-1 051
Upplösen/nedskrivning goodwill	-0	-				0
Rörelseresultat	-839	26	68	0		-745
Resultat från joint ventures och intresseföretag	95	-		-95	3	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	11		-11	4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-286	-73		36	5	-323
Tomrättsavgälder	-1	-4				-5
Värdeförändring finansiella instrument	-22	-				-22
Resultat före skatt	-1 051	-41	68	-69		-1 093
Aktuell skatt	-32	0				-32
Uppskjuten skatt	41	-		-1	6	40
PERIODENS RESULTAT	-1 042	-41	68	-70		-1 085

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har anpassats för att överensstämma med Sveafastigheters uppställning.

Noter till proformaresultaträkningen 1 januari 2024 – 30 juni 2024

- Posten "Övriga förvaltningsintäkter" är justerad med -8 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till -8 MSEK, vilka räknas som koncerninternerna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara den 1 januari 2023. För ytterligare information, se tabell 4 nedan.
- Administration är justerad med +8 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till +8 MSEK, vilka räknas som koncerninternerna från och med förvärvstidpunkten, vilket proforma i proformaresultaträkningen antas vara 1 januari 2023. För ytterligare information, se tabell 4 nedan.
- Posten "Resultat från joint ventures och intresseföretag" är justerad med -95 MSEK. Detta belopp vänds bort eftersom den redovisade resultatandelen om +95 MSEK som ingår i Sveafastigheter för den historiska perioden inte längre kommer att påverka resultaträkningen med anledning av transaktionens genomförande, vilket för proformaändamål är den 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten "Ränteintäkter och liknande resultatposter" justeras med -11 MSEK. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninternerna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" är justerad med +36 MSEK. Beloppet består av följande justeringar:
 - Existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen vänds bort, dvs. en proformajusterings om +73 MSEK. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen tillkommer, dvs. en proformajusterings om -37 MSEK.
- Uppskjuten skatt justeras med -1 MSEK. På grund av skattemässiga justeringar av räntor hamnar Hemvistbolagen i en skattemässig position där de måste återlägga räntekostnader, vilket resulterar i en ökning av det skattemässiga resultatet. Denna ökning leder till att Hemvistbolagen nyttjar en större del av deras ingående underskott. Till följd av detta minskar bolagens uppskjutna skattefordringar.



Tabell 3. Detaljer om hur varje Hemvistbolag bidrar till den totala summan av Hemvistbolagens totala resultaträkning (synligt i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024).

1 januari – 13 juni 2024												
MSEK	Hemvist Focken 1 & 2 AB RFR2	Hemvist i Jordbro AB RFR2	Hemvist Järinge 2 AB RFR2	Hemvist Neptun 1 AB RFR2	Hemvist Nykvarn Kaffe- bryggaren 1 AB RFR2	Hemvist Ströpsta AB RFR2	Hemvist Vårholmen 6 AB RFR2	Hemvist Västerås Hydran 2 AB RFR2	Hemvist Västerås Najaden 2 AB RFR2	Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB RFR2	Hemvist Västerås Najaden 3 AB RFR2	Hemvist- bolagen Totalt RFR2*
Hysesintäkter	11	14	2	7	6	7	5	4	1	0	0	57
Fastighetskostnader												
Driftnkostnader	-2	-3	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-	0	-14
Underhåll	-1	0	0	-1	0	0	-1	0	0	-	-	-4
Fastighetsskatt	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-1
Summa fastighetskostnader	-4	-3	-2	-2	-2	-2	-1	-2	-1	0	0	-19
Driftnetto	7	10	0	5	3	4	4	3	1	0	0	38
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administration	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	-12
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	5	8	-1	4	2	4	3	2	0	0	0	26
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	5	8	-1	4	2	4	3	2	0	0	0	26
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	4	0	0	1	1	1	1	2	0	0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9	-33	-2	-3	-5	-7	-3	-4	-5	0	-4	-73
Tomträtsavgifter	-1	-	0	0	-	-	0	0	-1	-2	-	-4
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-4	-22	-2	0	-2	-3	-1	-1	-4	-2	-3	-41
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	0	-	-	0	0	-	0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-4	-22	-2	0	-2	-2	-1	-1	-4	-2	-3	-41

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har anpassats för att överensstämma med Sveafastigheters uppställning.

Tabell 4. Detaljer om administration som enligt antagandena i proformaredovisningen betraktas som koncerninterna under perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024.

1 januari – 13 juni 2024												
MSEK	Hemvist Focken 1 & 2 AB	Hemvist i Jordbro AB	Hemvist Järinge 2 AB	Hemvist Neptun 1 AB	Hemvist Nykvarn Kaffe- bryggaren 1 AB	Hemvist Ströpsta AB	Hemvist Vårholmen 6 AB	Hemvist Västerås Hydran 2 AB	Hemvist Västerås Najaden 2 AB	Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB	Hemvist Västerås Najaden 3 AB	Eliminering av interna intäkter i Sveafastigheter Bostad AB
Administrationskostnader	1,5	2,5	0,4	0,7	0,9	0,7	0,5	0,5	0,6	0,2		8,4



Revisorns rapport avseende proformaredovisning



Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i Prospektet

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Sveafastigheter AB (publ) ("Bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2023 samt för sexmånadersperioden som slutade den 30 juni 2024 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 37–43 i Prospektet som är utfärdat av Bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 37–43 i Prospektet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärv av Hemvist Focken 1 & 2 AB, Hemvist i Jordbro AB, Hemvist Järinge 2 AB, Hemvist Neptun 1 AB, Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB, Hemvist Ströpsta AB, Hemvist Vårholmen 6 AB, Hemvist Västerås Hydran 2 AB, Hemvist Västerås Najaden 2 AB, Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB och Hemvist Västerås Najaden 3 AB (tillsammans "Hemvistbolagen") på Bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2023 samt för sexmånadersperioden som slutade den 30 juni 2024 som om förvärv av Hemvistbolagen hade ägt rum den 1 januari 2023. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2023, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt från Bolagets finansiella rapporter för sexmånadersperioden som slutade den 30 juni 2024, om vilka en rapport om en översiktlig granskning har publicerats. Därutöver har information om Hemvistbolagens finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från respektive bolags reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2023 samt från oreviderad finansiell information från interna redovisningssystem för respektive bolag för sexmånadersperioden som slutade den 30 juni 2024.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.



För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på Bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 1 januari 2023 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på Bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 37–43 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 7 oktober 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



FÖLJANDE INFORMATION UTGÖR INTE PROFORMAINFORMATION OCH HAR INTE GRANSKATS AV BOLAGETS REVISORER

Stand-alone-justeringar för Sveafastigheter

Tabellen nedan ingår i Prospektet i syfte att redovisa vissa stand-alone-justeringar för Sveafastigheter, inklusive i förhållande till fastighetskostnader, övriga intäkter och administration, baserat på Sveafastigheters (i) oreviderade proformaresultaträkningar för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 och sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 och (ii) den sammanslagna finansiella rapporten för perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 som ingår i Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 (såsom närmare anges nedan) ("Stand-alone Sveafastigheter").

Syftet med stand-alone-justeringarna är att illustrera de uppskattade effekterna av att bli ett fristående noterat bolag i stället för ett indirekt helägt dotterbolag till SBB. Stand-alone-informationen ska inte ses som en indikation på Bolagets framtida resultat eller finansiella ställning. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörlig stor vikt vid informationen, och den bör läsas tillsammans med proformaredovisningen i detta avsnitt samt avsnitten "Finansiell information i sammandrag", "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information" och Bolagets sammanslagna reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 respektive 2021 och den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023) samt tillhörande noter som ingår i avsnittet "Historisk finansiell information".

Baserat på oreviderad proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023

MSEK	Helår 2023	Justeringar	Stand-alone
Hyresintäkter	1 226	-	1 226
Driftskostnader	-363	7 ¹⁾	-356
Underhåll	-88	-	-88
Fastighetsskatt	-21	-	-21
Fastighetskostnader	-472	7	-465
Driftnetto	754	7	761
Övriga intäkter	20	33 ²⁾	53
Administration	-217	-10 ³⁾	-227
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	556	30	587

- Den antagna minskningen av "Driftskostnader" är hänförlig till att externa leverantörer ersätts med Sveafastigheters egen personal.
- Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -34 MSEK. Det ovan nämnda bolaget som tillhandahåller tjänsterna är exkluderat i stand-alone-scenariot. Transaktioner som tidigare betraktats som interna mellan Hemvistbolagen och det ovan nämnda bolaget bör därför nu betraktas som externa och bör inte elimineras, vilket resulterar i en återföring av eliminering av koncerninterna flöden uppgående till 14 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet, som beskrivs nedan, för Morgan Stanley-portföljen om 53 MSEK.
- Nettoökningen i "Administration" är hänförlig till (i) ökad "Fastighetsadministration" med -31 MSEK till följd av en högre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerar ett eget fastighetsadministrativt system inom koncernen då bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, (ii) en minskning av "Central administration" hänförlig till antagna effektivitetsvinster avseende administrationskostnader på grund av en förväntad högre grad av effektivitet i Sveafastigheters organisation till följd av att Sveafastigheter, i förhållande till SBB:s diversifierade affärsmodell, är ett bolag med renodlat fokus på bostadsfastigheter, uppgående till 21 MSEK. En del av beloppet avser en ökning av centrala administrationskostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal").

Baserat på oreviderad proformaresultaträkning för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024

MSEK	1 januari 2024 – 30 juni 2024	Justeringar	Stand-alone
Hyresintäkter	709	-1¹⁾	708
Driftskostnader	-234	3 ²⁾	-230
Underhåll	-33	-	-33
Fastighetsskatt	-12	-	-12
Fastighetskostnader	-279	3	-275
Driftnetto	430	3	433
Övriga intäkter	27	-1 ³⁾	26
Administration	-150	37 ⁴⁾	-113
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	306	39	346

- Avser övriga omallokeringar från "Övriga intäkter" till "Hyresintäkter" om 1 MSEK.
- Den antagna minskningen av "Driftskostnader" är hänförlig till att externa leverantörer ersätts med Sveafastigheters egen personal.
- Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -14 MSEK. Det ovan nämnda bolaget som tillhandahåller tjänsterna är exkluderat i stand-alone-scenariot. Transaktioner som tidigare betraktats som interna mellan Hemvistbolagen och det ovan nämnda bolaget bör därför nu betraktas som externa och bör inte elimineras, vilket resulterar i en återföring av eliminering av koncerninterna flöden uppgående till 8 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet, som beskrivs nedan, för Morgan Stanley-portföljen om 4 MSEK samt omallokering från "Övriga intäkter" till "Hyresintäkter" om 1 MSEK.
- Nettominskningen i "Administration" är hänförlig till (i) minskad "Fastighetsadministration" med 3 MSEK till följd av en lägre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerat ett eget fastighetsadministrativt system inom koncernen då bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, (ii) en minskning av "Central administration" hänförlig till antagna effektivitetsvinster avseende administrationskostnader på grund av en förväntad högre grad av effektivitet i Sveafastigheters organisation till följd av att Sveafastigheter, i förhållande till SBB:s diversifierade affärsmodell, är ett bolag med renodlat fokus på bostadsfastigheter, uppgående till 34 MSEK. En del av beloppet avser en ökning av centrala administrationskostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal").



Perioden 30 juni 2023 – 30 juni 2024, vilken beräknas baserat på de finansiella rapporter som ingår i Bolagets oreviderade sammanslagna delårsrapport per den 30 juni 2024

MSEK	30 juni 2023 – 30 juni 2024	Justeringar	Stand-alone
Hysesintäkter	1 236	113¹⁾	1 349
Driftskostnader	-384	-18 ²⁾	-402
Underhåll	-70	-8 ³⁾	-78
Fastighetsskatt	-20	-2 ⁴⁾	-22
Fastighetskostnader	-474	-28	-502
Driftnetto	762	85	848
Övriga intäkter	53	-0 ⁵⁾	53
Administration	-286	59 ⁶⁾	-227
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	529	145	673

- 1) Avser i) övriga omallokeringar från "Övriga intäkter" till "Hysesintäkter" om 1 MSEK, ii) en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Hysesintäkter" för perioden med 114 MSEK. För ytterligare information, se avsnittet "Proformaredovisning".
- 2) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Driftskostnader" för perioden med -25 MSEK. Därutöver antas externa leverantörer ersättas med egen personal, vilket minskar kostnaderna med 7 MSEK.
- 3) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Underhåll" för perioden med -8 MSEK.
- 4) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Fastighetsskatt" för perioden med -2 MSEK.
- 5) Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -31 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet för Morgan Stanley-portföljen om 30 MSEK samt omallokering från "Övriga intäkter" till "Hysesintäkter" om 1 MSEK.
- 6) Nettominskningen i "Administration" är hänförlig till i) ökad "Fastighetsadministration" med -12 MSEK till följd av en högre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerat ett eget fastighetsadministrativt system inom koncernen då Bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, (ii) en minskning av "Central administration" hänförlig till antagna effektivitetsvinster avseende administrationskostnader på grund av en förväntad högre grad av effektivitet i Sveafastigheters organisation till följd av att Sveafastigheter, i förhållande till SBB:s diversifierade affärsmodell, är ett bolag med renodlat fokus på bostadsfastigheter, uppgående till 72 MSEK. En del av beloppet avser en ökning av centrala administrationskostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Förvaltningsavtal").

Baserat på den finansiella rapporten för perioden 1 april 2024 – 30 juni 2024 som ingår i Bolagets oreviderade sammanslagna delårsrapport

MSEK	1 april 2024 – 30 juni 2024	Justeringar	Stand-alone
Hysesintäkter	340	23¹⁾	362
Driftskostnader	-96	-3 ²⁾	-99
Underhåll	-11	4 ³⁾	-7
Fastighetsskatt	-5	-0 ⁴⁾	-6
Fastighetskostnader	-113	1	-112
Driftnetto	227	23	250
Övriga intäkter	17	-4 ⁵⁾	13
Administration	-89	32 ⁶⁾	-57
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	155	51	207

- 1) Avser i) övriga omallokeringar från "Övriga intäkter" till "Hysesintäkter" om 1 MSEK, ii) en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Hysesintäkter" för perioden med 24 MSEK. För ytterligare information, se avsnittet "Proformaredovisning".
- 2) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Driftskostnader" för perioden med -5 MSEK. Därutöver antas externa leverantörer ersättas med egen personal, vilket minskar kostnaderna med 2 MSEK.
- 3) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Underhåll" för perioden med 4 MSEK.
- 4) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Fastighetsskatt" för perioden med -0 MSEK.
- 5) Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -7 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet för Morgan Stanley-portföljen om 2 MSEK samt omallokering från "Övriga intäkter" till "Hysesintäkter" om 1 MSEK.
- 6) Nettominskningen i "Administration" är hänförlig till i) minskad "Fastighetsadministration" med 3 MSEK till följd av en högre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerat ett eget fastighetsadministrativt system inom koncernen då bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, ii) en minskning av "Central administration" hänförlig till antagna effektivitetsvinster avseende administrationskostnader på grund av en förväntad högre grad av effektivitet i Sveafastigheters organisation till följd av att Sveafastigheter, i förhållande till SBB:s diversifierade affärsmodell, är ett bolag med renodlat fokus på bostadsfastigheter, uppgående till 30 MSEK. En del av beloppet avser en ökning av centrala administrationskostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Förvaltningsavtal").

Baserat på den finansiella rapporten för perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 som ingår i Bolagets oreviderade sammanslagna delårsrapport

MSEK	1 januari 2023 – 30 juni 2023	Justeringar	Stand-alone
Hysesintäkter	542	43¹⁾	585
Driftskostnader	-177	-7 ²⁾	-185
Underhåll	-39	-4 ³⁾	-43
Fastighetsskatt	-10	-1 ⁴⁾	-10
Fastighetskostnader	-226	-12	-238
Driftnetto	317	31	347
Övriga intäkter	16	10 ⁵⁾	26
Administration	-81	-33 ⁶⁾	-113
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	252	8	260

- 1) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Hysesintäkter" för perioden med 43 MSEK. För ytterligare information, se avsnittet "Proformaredovisning".
- 2) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Driftskostnader" för perioden med -11 MSEK. Därutöver antas externa leverantörer ersättas med egen personal, vilket minskar kostnaderna med 3 MSEK.
- 3) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets kostnader för "Underhåll" för perioden med -4 MSEK.
- 4) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat "Fastighetsskatt" för perioden med -1 MSEK.
- 5) Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -16 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet för Morgan Stanley-portföljen om 26 MSEK.
- 6) Nettoökningen i Administration är hänförlig till i) ökad "Fastighetsadministration" med -16 MSEK till följd av en högre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerat ett eget fastighetsadministrativt system inom koncernen då Bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, (ii) en ökning av "Central administration" om -17 MSEK på grund av exceptionellt låga kostnader under första halvåret av 2024 samt ökade kostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Förvaltningsavtal").



Baserat på den finansiella rapporten för perioden 1 april 2023 – 30 juni 2023 som ingår i Bolagets oreviderade sammanslagna delårsrapport

MSEK	1 april 2023 – 30 juni 2023	Justeringar	Stand-alone
Hysesintäkter	282	22¹⁾	303
Driftskostnader	-71	-2 ²⁾	-73
Underhåll	-22	-2 ³⁾	-24
Fastighetskostnader	-5	-	-5
Fastighetskostnader	-98	-5	-103
Driftnetto	184	17	201
Övriga intäkter	9	4 ⁴⁾	13
Administration	-43	-14 ⁵⁾	-57
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	150	7	157

- 1) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Hysesintäkter" för perioden med 22 MSEK. För ytterligare information (se avsnittet "Proformaredovisning").
- 2) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets "Driftskostnader" för perioden med -4 MSEK. Därutöver antas externa leverantörer ersättas av egen personal, vilket minskar kostnaderna med 2 MSEK.
- 3) Avser en hypotetisk illustration av hur Sveafastigheters förvärv av aktier i Hemvistbolagen skulle kunna ha påverkat Bolagets kostnader för "Underhåll" för perioden med -2 MSEK.
- 4) Justeringen avseende "Övriga intäkter" beror på att den förvärvade delen av Hemvist ansvarar för att tillhandahålla operativa tjänster till Hemvistbolagen, inklusive de som inte förvärvats av Bolaget. I stand-alone-scenariot antas dessa tjänster upphöra och är exkluderade från "Övriga intäkter" i tabellen ovan och uppgår till -9 MSEK. Därutöver ökar "Övriga intäkter" till följd av förvaltningsavtalet för Morgan Stanley-portföljen om 13 MSEK.
- 5) Nettoökningen i Administration är hänförlig till (i) ökad "Fastighetsadministration" med -7 MSEK till följd av en högre kostnadsbas med anledning av att Sveafastigheter implementerat ett eget fastighetsadministrativt system inom Koncernen då Bolaget, som ett fristående bolag, inte längre kommer att vara en del av SBB:s systemmiljö, (ii) en ökning av "Central administration" om -7 MSEK på grund av exceptionellt låga kostnader under första kvartalet 2024 samt ökade kostnader relaterade till förvaltningen av fastighetsportföljen i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Sveafastigheters organisation ansvarar för förvaltningen av fastighetsportföljen enligt ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal").

Alternativa nyckeltal för Stand-alone Sveafastigheter

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto (inklusive fastighetsadministration)	Driftnetto inklusive direkt relaterade kostnader för fastighetsadministration.	Att kunna analysera rörelseresultatet inklusive alla direkt relaterade kostnader avseende förvaltning av fastigheterna.
Överskottsgrad (inklusive fastighetsadministration)	Driftnetto inklusive direkt relaterade kostnader för fastighetsadministration, dividerat med Hysesintäkter.	Att kunna analysera rörelsemarginalen inklusive alla direkt relaterade kostnader avseende förvaltning av fastigheterna.

MSEK	Helår 2023	30 juni 2023 – 30 juni 2024	1 januari 2023 – 30 juni 2023	1 januari 2024 – 30 juni 2024	1 april 2024 – 30 juni 2024	1 april 2023 – 30 juni 2023
Driftnetto (inklusive fastighetsadministration)	667	753	300	386	227	177
Överskottsgrad (inklusive fastighetsadministration) (%)	54	56	51	55	63	58

För ytterligare information om nyckeltal som inte är hänförliga till Stand-alone Sveafastigheter, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Nyckeltal och alternativa nyckeltal".



Marknadsöversikt

Detta Prospekt innehåller statistik, data och annan information avseende marknader, marknadsstorlek, marknadspositioner och annan branschinformation som hänför sig till Bolagets marknader och verksamhet. Sådan information baseras på Bolagets analys av interna såväl som externa källor, vilka anges löpande i avsnittet. Dessutom gör Bolaget flera uttalanden och antaganden i Prospektet om både branschen och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden och antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna marknadsundersökningar. Bolaget kan inte garantera att några av dessa uttalanden och antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen.

Såvitt Bolaget känner till och kan verifiera är information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt tillförlitlig och korrekt, och inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har dock inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av Bolagets interna marknadsundersökningar, intern information eller tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet. Informationen som presenteras i detta avsnitt kan innehålla uppskattningar av framtida marknadsutveckling och övriga framåtriktade uttalanden. Prognoser och framåtblickande uttalanden utgör ingen garanti för framtida resultat och faktiska händelser och omständigheterna kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. En mängd olika faktorer kan orsaka eller bidra till sådana skillnader, se bland annat avsnitten "Viktig information till investerare – Framåtriktade uttalanden" och "Riskfaktorer".

Introduktion

Sveafastigheter är verksamt på den svenska hyresreglerade bostadsmarknaden med fokus på långsiktig förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter i Sverige. Bolaget strävar efter att vara verksamt i områden med långsiktiga tillväxtpotentialer med fokus på kostnadseffektivitet som skapar förutsättningar för prisvärdhet och hållbarhet med ett långsiktigt ägarfokus.

Bolaget har sina fastigheter och förvaltningsverksamhet i tillväxtregioner i Sverige med fokus på universitets- och högskolestäder¹⁾ och regionerna Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Enligt Sveafastigheter har dessa regioner generellt sett tillväxtpotentialer och ett strukturellt bostadsunderskott till följd av befolkningstillväxt och gynnsamma arbetsmarknader, vilket bidrar till både en sysselsättnings- och inkomstillväxt som överstiger det nationella genomsnittet.

Därutöver utvecklar Sveafastigheter även nya bostadsfastigheter med huvudsakligt fokus på Stockholm-Mälardalen där långsiktiga förutsättningar, såsom befolknings- och inkomstillväxt skapar goda förutsättningar för nyproduktioner. Bolaget är verksamt inom de flesta områden av fastighetsutveckling, däribland markanvisning samt förvärv, projektutveckling och

byggprojektledning, och Bolaget har en aktiv portfölj för fastigheter under pågående byggnation samt projektutvecklingsportfölj. Fastigheter under pågående byggnation kommer att färdigställas mellan tredje kvartalet 2024 och första halvåret 2025, medan projektutvecklingsfastigheter är projekt med 100 procent optionalitet vad gäller startdatum.

Sveafastigheter anser att ovanstående faktorer, som presenteras i detalj i detta avsnitt, skapar goda förutsättningar för en hög och stabil efterfrågan på bostadsfastigheter i de kommuner där Bolaget är verksamt.

Översikt av demografiska faktorer som påverkar bostadsmarknaden

Den svenska bostadshyresmarknaden påverkas av flera demografiska faktorer och Sveafastigheter bedömer att de viktigaste faktorerna är befolkningstillväxt, inkomstillväxt och sysselsättningstillväxt samt trenden att pendla till centrala arbetsmarknader från närliggande kommuner.

Befolkningstillväxt

Befolkningen i Sverige har ökat markant under de senaste tio åren, från cirka 9,6 miljoner invånare 2013 till 10,6 miljoner invånare 2023, vilket motsvarar en tillväxt på 9,6 procent.²⁾ De flesta kommuner i Sverige har rapporterat

1) Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsportfölj, vilket framgår av "Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024".

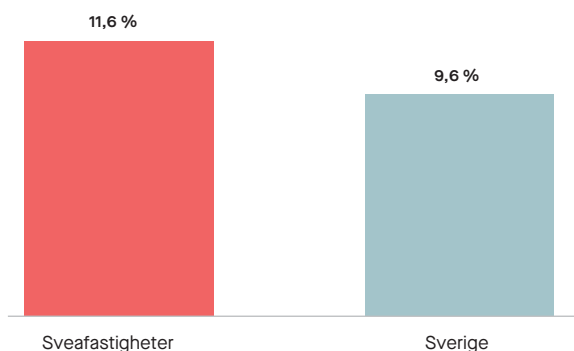
2) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.



befolkningstillväxt under denna period med relativt stora variationer mellan olika regioner. Under 2013 bodde nästan 80 procent av befolkningen i eller i närheten av större städer, enligt Statistiska Centralbyrån, och det är också i dessa regioner som Sveriges befolkningstillväxt har varit som störst.¹⁾

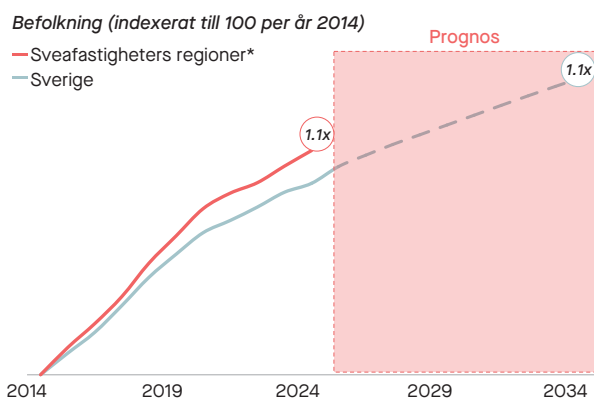
Cirka 80 procent av Sveafastigheters fastighetsbestånd är därmed beläget i, eller i närheten av, större tätorter och centrala arbetsmarknader²⁾. Detta har medfört att de regioner där Sveafastigheter är verksamt generellt gynnsamt av befolkningstillväxten och i synnerhet av urbaniseringstrenden. Under 2013–2023 har de regioner där Sveafastigheter är verksamt haft en befolkningstillväxt om 11,6 procent, vilket kan jämföras med det svenska nationella genomsnittet om 9,6 procent.³⁾

Befolkningstillväxt 2013–2023



Framöver förväntas Sveriges befolkning öka något, vilket förväntas leda till en stabil efterfrågan på bostäder i framtiden.⁴⁾

Nationell befolkningstillväxt under de senaste 10 åren

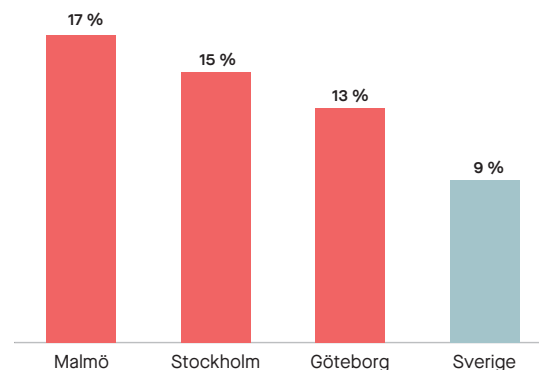


* Befolkningstillväxt viktad med fastighetsvärde i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna.

- 1) Boverket, databas.
- 2) Tätorter och centrala arbetsmarknader avser Sveriges Kommuner och Regioners klassificering av kommuner. Klassificeringen inkluderar "Större städer och kommuner nära större stad" samt "Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner".
- 3) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga befolkningstillväxten för de regioner Sveafastigheter är verksamt i har beräknats genom att vikt befolkningstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad.
- 4) Statistiska Centralbyrån, Sveriges framtida befolkning 2023–2070 (2023). De historiska uppgifterna baseras på Statistikdatabasen från Statistiska Centralbyrån.
- 5) Tillväxtverket, Tillstånd och trender för regional tillväxt 2022 (2023).
- 6) Tillväxtverket, Tillstånd och trender för regional tillväxt 2022 (2023).
- 7) Statistiska Centralbyrån, Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040 (2021).
- 8) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga inkomstillväxten för de regioner Sveafastigheter är verksamt i har beräknats genom att vikt inkomstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad.

Denna urbaniseringstrend stöds av ett flertal nyckelfaktorer i Sverige, däribland tillgång till utbildning och expansiva arbetsmarknader.⁵⁾ Denna trend förväntas fortsätta, och det förväntas att den högsta befolkningstillväxten kommer att ske i större stadsregioner framöver.⁶⁾ Som visas i diagrammet nedan förväntas befolkningen i Malmö, Stockholm och Göteborg överstiga den nationella tillväxten under perioden 2020–2040.⁷⁾

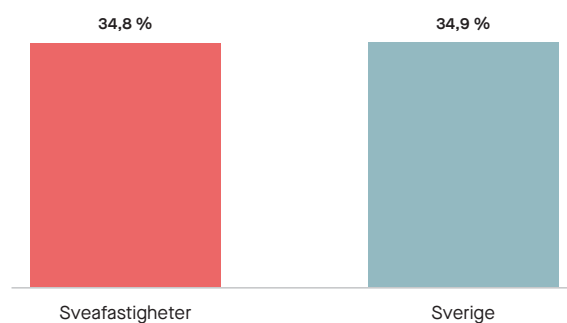
Befolkningstillväxt 2020–2040



Inkomst- och sysselsättningstillväxt

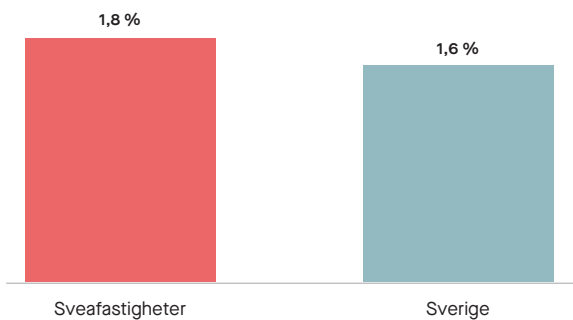
Dynamiken i inkomsterna uppvisar ett liknande mönster som befolkningstillväxten, med invånare i de större tätorterna i Sverige som i genomsnitt fick en inkomst som var cirka 5,1 procent högre under 2022 jämfört med de genomsnittliga invånarna i Sverige som helhet. Denna inkomstskillnad uppgick till endast 4,5 procent år 2012. Enligt Statistiska Centralbyrån var den genomsnittliga inkomstillväxten i Sverige mellan 2012 och 2022 cirka 34,9 procent, vilket är strax över inkomstutvecklingen för boende i de regioner där Sveafastigheter är verksamt.⁸⁾

Inkomstillväxt 2012–2022



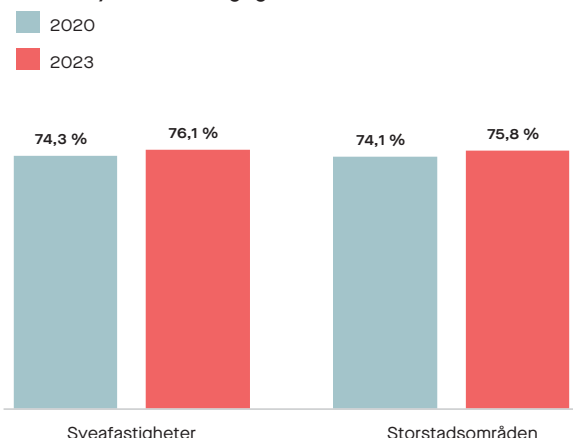


Sysselsättningstillväxt 2020–2023



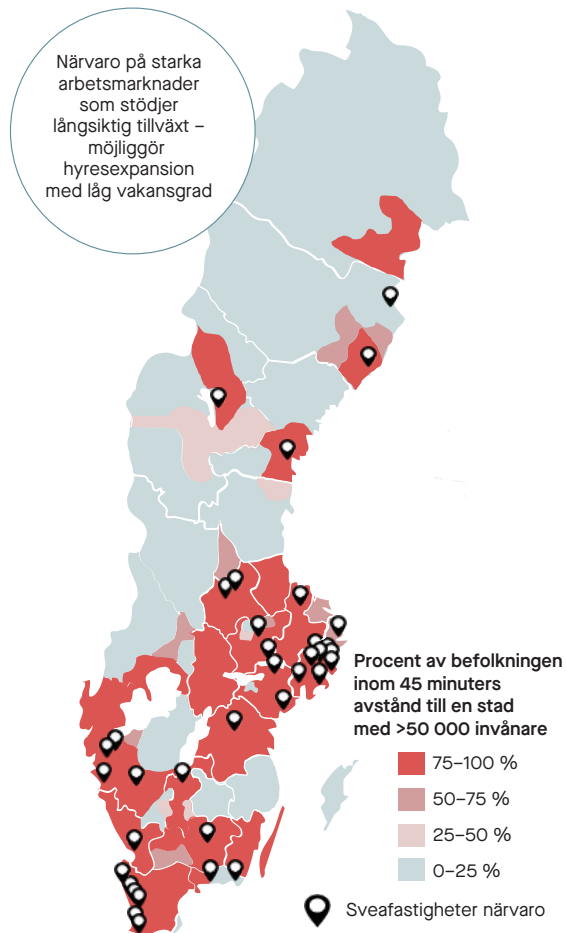
Ökad efterfrågan på arbetskraft har över tid visat en tendens att koncentreras till tätorter och enligt Statistiska Centralbyrån ökade den genomsnittliga sysselsättningsgraden från 74,1 procent till 75,8 procent i storstadsregioner i Sverige och från 74,3 procent till 76,1 procent på de marknader där Sveafastigheter varit verksamt under tidsperioden 2020–2023.¹⁾

Tillväxt i sysselsättningsgrad



Pendling

Under 2012–2022 har antalet personer som pendlar²⁾ i Sverige ökat med över 24 procent och idag pendlar mer än 1,8 miljoner individer³⁾ i Sverige dagligen över kommungränserna.⁴⁾ Denna trend drivs delvis av den generella bristen på bostäder i större städer.⁵⁾ Sveafastigheters uppfattning är att trenden påverkas ytterligare av den senaste tidens snabbt stigande räntor som påverkar möjligheten att köpa bostäder i större städer. Därmed har arbetsmarknaderna i Sverige ökat i räckvidd över kommungränserna, vilket har en positiv inverkan på regioner med närhet till centrala arbetsmarknader i större städer. Cirka 40 procent av Sveafastigheters fastighetsbestånd är beläget i områden med hög grad av pendling och trenden driver därmed efterfrågan på Bolagets fastighetslägen.



Den svenska hyresregleringen för lägenheter

Den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad, vilket innebär att hyrorna för hyresgäster inte följer marknadsprissättningen. Hyrorna är i allmänhet föremål för förhandlingar mellan fastighetsägaren eller en organisation för fastighetsägare (t.ex. Fastighetsägarna) och en hyresgästorganisation (vanligtvis Hyresgästföreningen). För bostäder gäller bruksvärdesprincipen vid hyressättning, vilket innebär att hyran ska motsvara lägenhetens faktiska bruksvärde, vilket syftar till att hyresnivåerna inte ska öka för snabbt och hållas på en rimlig nivå till förmån för hyresgästerna. Undantag gäller för nyproduktioner, där fastighetsägaren får ta ut en högre hyra (s.k. presumtionshyra, som diskuteras nedan) än jämförbart bruksvärde under de första 15 åren av fastighetens livslängd, vilket syftar till att fastighetsägaren ska kunna ta ut en högre hyra för att kompensera för bygg- och investeringskostnader vid nyproduktioner.

1) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Beräkningen baseras på det BAS-system som implementerades 2020.
 2) Definieras av Statistiska Centralbyrån som förvärvsarbetande pendlare som är över 16 år och som pendlar ut från eller in till kommunen.
 3) Definieras som invånare som bor utanför den kommun där de är anställda år 2022.
 4) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.
 5) Boverket, Fortsatt underskott på bostadsmarknaden i storstadsregionerna (2024).



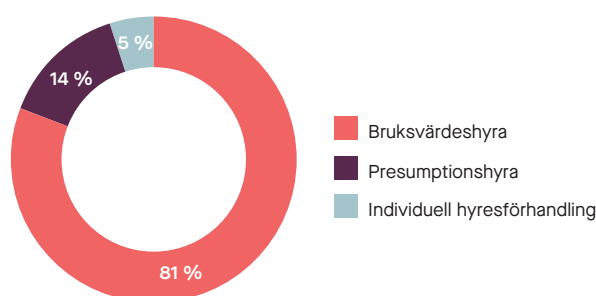
Bostadshyresavtal regleras av kapitel 12 i jordabalken ("**Hyreslagen**"), som är en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen. Hyreslagen omfattar bland annat hyresgästens och fastighetsägarens respektive skyldigheter avseende lägenhetens skick, användning och underhåll, hyresgästens rätt att bo kvar i bostaden ('besittningsskydd') och uppsägning av hyresavtalet. Om det inte uttryckligen föreskrivs i lag är det inte möjligt att avtala om villkor som är mindre förmånliga för hyresgästen än de som föreskrivs i Hyreslagen. Vidare omfattas bostadshyresavtal vanligtvis av hyresförhandlingslagen, som anger principerna för förhandlingar om hyresjusteringar samt vissa andra frågor som rör uthyrning av bostäder mellan fastighetsägaren eller en organisation för fastighetsägare och en hyresgästförening.

Hyreslagen innehåller inte uttryckligen någon bestämmelse som hindrar parterna från att komma överens om en hyresnivå för bostadslägenheter, men en hyresgäst i en bostadslägenhet har rätt att pröva hyresnivån i Hyresnämnden om parterna inte kan komma överens om hyran. Vid ett sådant förfarande ska Hyresnämnden fastställa hyran baserat på lägenhetens bruksvärde, vilket i praktiken innebär en begränsning av den hyra som parterna

kan komma överens om. Hyresnämnden brukar även ge råd och medla mellan de berörda parterna.

I förhållande till Sveafastigheter har 95 procent av förhandlingarna förhandlats kollektivt (det vill säga förhandlade med Hyresgästföreningen)¹⁾, varav bruksvärdemetoden har tillämpats i cirka 81 procent av förhandlingarna och presumtionshyror, som främst används för att bestämma hyresnivåer för nyproducerade bostadslägenheter, har tillämpats i cirka 14 procent av Sveafastigheters kollektiva förhandlingar. Därutöver används individuella hyresförhandlingar också i viss utsträckning för att bestämma hyresnivåer och har tillämpats i 5 procent av Sveafastigheters förhandlingar.²⁾

Hyresvärde per kategori



Årliga hyresförhandlingar

I bostadshyresavtal är det möjligt att ta in en s.k. förhandlingsklausul³⁾ i hyresavtalen som innebär att hyresnivån (och andra hyresvillkor) ska vara föremål för förhandlingar mellan en hyresgästförening och representanter för fastighetsägaren eller en fastighetsägarorganisation. Bolagets erfarenhet är att denna typ av klausul används i stor utsträckning i Bolagets bostadshyresavtal. Utgångspunkten för hyresförhandlingarna är därefter förhandlingsordningen. Förhandlingsordningen är ett avtal mellan fastighetsägaren (eller en fastighetsägarorganisation) och hyresgästföreningen, enligt vilket fastighetsägaren inte får justera hyran utan förhandling med berörd hyresgästförening. En hyresgästförening kan, även om det inte finns någon förhandlingsordning, kräva att en fastighetsägare ska ingå ett sådant avtal. Om fastighetsägaren nekar en sådan begäran från en hyresgästförening kan föreningen hänskjuta ärendet till Hyresnämnden, som i slutändan kan ålägga fastighetsägaren att ingå en förhandlingsordning om hyran. Baserat på förhandlingsordningen förhandlas hyrorna för Bolagets fastigheter på årsbasis eller, för en mindre andel av Bolagets fastigheter, varje år. Dessa årliga förhandlingar äger normalt rum under kalenderårets höst och den nya hyran som fastställs under sådana förhandlingar ska gälla för det följande kalenderåret. Om en sådan förhandling inte är avslutad före kalenderårets utgång (för det nya kalenderåret), kommer den nya hyran, när den väl har överenskommit, vanligtvis att gälla retroaktivt för hyran under det nya kalenderåret. Om en hyresgäst flyttar

1) Per den 1 mars 2024.

2) Per den 1 mars 2024.



ut kommer nästa hyresgäst att omfattas av samma förhandlade hyra (se dock avsnittet ”– Hyror för renoverade lägenheter” nedan).

Även om de årliga förhandlingarna främst är inriktade på att fastställa hyresnivåerna, föreskriver hyresförhandlingslagen att fastighetsägaren ska förhandla om eventuella förändringar av nyttjanderätten till gemensamma utrymmen i fastigheten i denna process. Vidare ska förhandlingsparterna, om inte annat följer av förhandlingsordningen, komma överens om övriga villkor för upplåtelsen av fastigheten, lägenheternas skick och fastigheten i övrigt, gemensamma utrymmen i fastigheten och övriga boendeförhållanden i den mån de berör hyresgästerna som grupp.

Bruksvärde

Bruksvärdesmetoden innebär att hyresnivån för en lägenhet ska motsvara lägenhetens bruksvärde (ur hyresgästens perspektiv). Hyreslagen reglerar inte i detalj hur bruksvärdet ska bestämmas. I praktiken bestäms dock bruksvärdet utifrån en helhetsbedömning där hänsyn tas till bland annat lägenhetens storlek, standard, planlösning, reparationsstandard och ljudisolering. Även den allmänna boendemiljön, fastighetens läge och närhet till allmänna kommunikationer samt tillgång till bekvämligheter såsom hiss, tvättstuga, förråd och garage påverkar bruksvärdet. Olika individers olika uppfattningar och behov påverkar således inte bruksvärdet. Som huvudregel gäller att likvärdiga lägenheter ska ha samma hyra. Primärdata vid bestämmande av bruksvärdet är resultatet av hyresförhandlingar för likvärdiga lägenheter i samma geografiska område (vanligtvis samma ort/stad). Hyrorna är således kopplade till jämförbara fastigheter och regleras inte av utbud och efterfrågan, varför hyresnivåerna kan understiga eller överstiga marknadens betalningsvilja för en viss lägenhet.

Den s.k. Trepartsöverenskommelsen¹⁾, som träffats mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan, innehåller icke bindande rekommendationer och principer för vilka faktorer som bör ligga till grund för hyresförhandlingarna. Där anges att fem olika faktorer bör ligga till grund för förhandlingarna. Två faktorer speglar lokala förhållanden, till exempel avgifter för el, värme, avfall, vatten och avlopp samt drift- och underhållskostnader. Tre faktorer är nationella – räntenivåer, BNP och BNP per capita samt inflation. Dessa faktorer är tillämpliga i alla förhandlingar (bruksvärdes- och presumtionshyror), men tillämpningen av dem är främst inriktad på beräkningar enligt bruksvärdesmetoden. Trepartsöverenskommelsen innebär att den nu rådande inflationsnivån ska påverka hyresförhandlingarna för de kommande tre åren. Trepartsöverenskommelsen ger också utrymme för att ta hänsyn till den specifika regionens utveckling och hyresgästernas intressen.

Presumtionshyror

År 2006 infördes ett tillägg till bruksvärdesmetoden för nyproduktion av bostadslägenheter som tillåter den berörda Hyresgästföreningen och fastighetsägaren att komma överens om en presumtionshyra (som är ett undantag för nyproduktioner och som tillåter fastighetsägare att ta ut högre hyror under en tidsperiod efter uppförandet av byggnaden) innan den nya byggnaden färdigställs. Tidsperioden var ursprungligen tio år för fastigheter uppförda före den 1 januari 2013 och 15 år för byggnader uppförda efter den 1 januari 2013. Konceptet med presumtionshyror gör det möjligt för fastighetsägaren att ta ut en högre hyra för att täcka sina bygg- och investeringskostnader för uppförandet av den nya lägenheten/byggnaden. Presumtionshyror avtalas mellan fastighetsägaren och den lokala hyresgästföreningen genom en förhandling som liknar de årliga hyresförhandlingarna enligt en förhandlingsordning som beskrivs ovan. Presumtionshyran är kopplad till fastighetens produktionskostnad och standard, dvs. ju högre produktionskostnad, desto högre presumtionshyra. Hyresnivån anses rimlig om den täcker byggkostnaderna och ger en rimlig avkastning på byggherrens investering och presumtionshyrorna är typiskt sett högre än om en sådan hyresnivå hade bestämts med hjälp av bruksvärdesmetoden. När de inledande 15 åren har passerat och fastighetsägarens rätt att bestämma hyran enligt presumtionshyresmetoden har upphört, ska hyran därefter baseras på bruksvärdesmetoden. Även om avsikten är att hyresnivån enligt presumtionshyresmetoden ska vara lika med hyresnivån enligt bruksvärdesmetoden vid utgången av 15-årsperioden kan detta innebära en hyresreduktion om den tidigare avtalade presumtionshyran överstiger lägenhetens aktuella bruksvärde.

Vidare har Svea hovrätt fastställt en modell för bedömning av hyreshöjningar som innebär att den allmänna hyresutvecklingen enligt bruksvärdesmetoden inte fullt ut ska reflekteras i hyresjusteringen för presumtionshyror.²⁾ Modellen innebär att om den allmänna hyreshöjningen är upp till tre procent kan presumtionshyran endast höjas med hälften av detta. Om höjningen enligt bruksvärdesmetoden överstiger tre procent kan presumtionshyran för en ny lägenhet endast höjas med tre fjärdedelar av det belopp som överstiger denna tröskel på tre procent. Som exempel kan anges att om hyreshöjningen för en viss lägenhet enligt en bruksvärdesberäkning är fyra procent, skulle det anses skäligt att höja presumtionshyran med 2,25 procent om en presumtionshyra tillämpas för den aktuella lägenheten. Modellen tillämpas dock inte om presumtionshyran enligt bruksvärdesmetoden skulle vara lägre än den allmänna hyresutvecklingen. Vidare är modellens tillämplighet och utbredda användning vid hyresförhandlingar i Sverige fortfarande osäker och dess effektivitet i olika sammanhang kan variera. Enligt Sveafastigheters erfarenhet har modellen inte tillämpats i praktiken vid Sveafastigheters förhandlingar per dagen för detta Prospekt.

1) Trepartsöverenskommelsen är en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan.

2) Svea hovrätt, ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21.



Individuell hyresförhandling

Utöver de kollektiva förhandlingar som beskrivs ovan förekommer i vissa fall även individuell hyresförhandling, där hyran förhandlas direkt med hyresgästen utan inblandning från hyresgästens Hyresgästförening. Den överenskomna hyran kan dock ifrågasättas av hyresgästen i Hyresnämnden med stöd av bruksvärdesmetoden.

Hyrer för renoverade lägenheter

Eftersom bruksvärdesmetoden generellt sett innebär att en ökad hyresnivå beräknas efter en större renovering av en lägenhet eller byggnad, har en fastighetsägare rätt att höja hyran baserat på bruksvärdesmetoden när en ägd lägenhet renoveras. Som beskrivs närmare i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Renoveringar", när en hyresgäst hos Bolaget säger upp sitt hyresavtal, inspekteras lägenheten och beroende på lägenhetens skick, hyresnivån och hyresmarknaden beslutar Bolaget om en renovering av lägenheten ska genomföras eller inte. I regel kommer Bolaget och den relevanta hyresgästföreningen överens om nya hyresnivåer för den färdigställda och renoverade lägenheten innan några renoveringsarbeten påbörjas. Eftersom den övergripande standarden på en lägenhet kan höjas avsevärt efter en renovering, kan den nya hyran som ska betalas vara betydligt högre än den tidigare hyran för den icke renoverade lägenheten.

Den strukturella vakansen på den svenska bostadshyresmarknaden

Den svenska bostadsmarknaden är en reglerad marknad där hyror inte styrs av utbud och efterfrågan i samma utsträckning som på en oreglerad marknad. Som framgår av diagrammet nedan har Sverige ett strukturellt underskott på bostäder, och majoriteten av kommunerna rapporterar att det råder underskott av bostäder.¹⁾ Sveafastigheters uppfattning är att underskottet på bostäder är ett resultat av den reglerade marknaden i Sverige, med lägre hyror jämfört med andra oreglerade marknader, vilket påverkar viljan att bygga på grund av lägre avkastning. Detta kan illustreras av den låga vakansgraden i Sverige som var över 0,8 procent, jämfört med den delvis reglerade tyska marknaden som hade en vakansgrad på 2,5 procent och den helt oreglerade finska marknaden som hade vakansgrad på cirka 7,6 procent.²⁾

Dessutom är den strukturella vakansen starkt kopplad till den allmänna befolkningstillväxten och därmed råder det underskott på bostäder i hela Sverige, med 60 procent av kommunerna som förväntar sig ett underskott på bostäder under de kommande tre åren. Det strukturella underskottet har, precis som antalet invånare i Sverige, ökat över tid och för tio år sedan förväntade sig endast cirka 18 procent av kommunerna ett underskott under de kommande fem åren.³⁾

1) Boverket, databas.

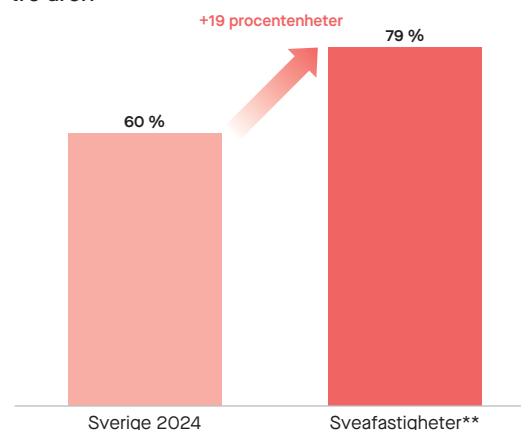
2) Statistiska databaser från Statistiska Centralbyrån (senast tillgängliga data från 2021), Statista (senast tillgängliga data från 2022) och KTI Finland (senast tillgängliga data från 2023).

3) Boverket, databas.

4) Boverket, databas.

5) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.

Beräknat underskott på bostäder under de kommande tre åren*

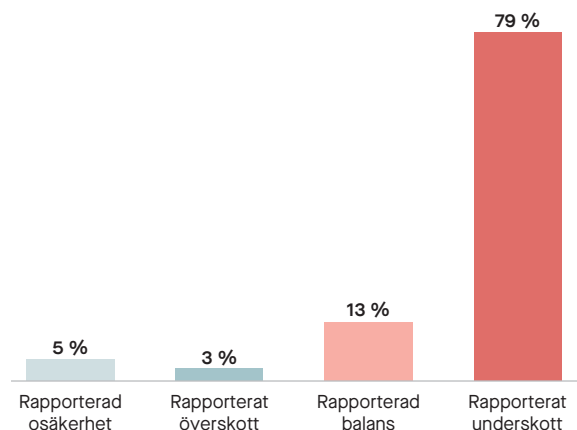


* Baserat på uppgifter från Boverket.

** Baserat på statistik för 2024 från Boverket, för samtliga kommuner där Sveafastigheter bedriver verksamhet.

Som beskrivits ovan varierar befolkningstillväxten mellan olika delar av Sverige, där större tätorter som Stockholm, Göteborg och Malmö har en högre befolkningstillväxt jämfört med landsbygdsområden. Denna skillnad återspeglas också i bostadsbristen, eftersom antalet kommuner som rapporterar ett underskott är cirka 79 procent i de regioner där Sveafastigheter är verksam.⁴⁾

Bostadsunderskott i Sveafastigheters kommuner under de kommande tre åren*

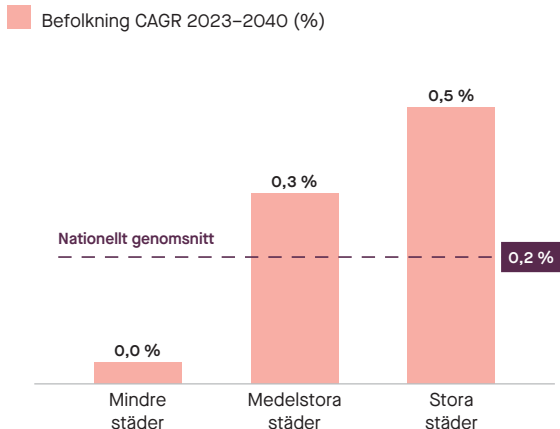


* Baserat på statistik för 2024 från Boverket, för samtliga kommuner där Sveafastigheter bedriver sin verksamhet.

Parallellt med den strukturella vakansen på den svenska bostadsmarknaden förväntas Sverige se en ökad urbanisering framöver. Från 2023 till 2040 förväntas medelstora städer och större städer ha en befolkningstillväxt som förväntas att överstiga det nationella genomsnittet och tillväxtnivån i mindre städer.⁵⁾ Bolaget anser därför att detta indikerar att urbaniseringen kommer att öka framöver med fler individer som flyttar till medelstora städer och

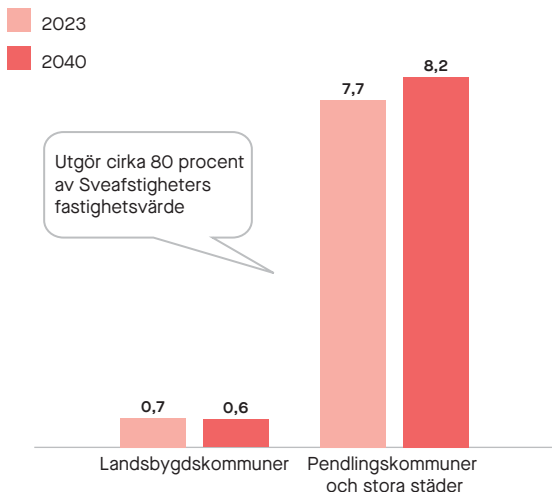


större städer. Cirka 80 procent av Sveafastigheters bestånd är beläget i mellanstora och större städer.¹⁾



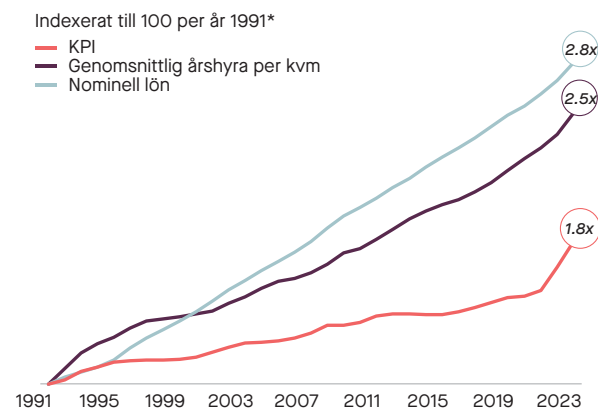
Vidare väntas pendlingskommuner och större städer öka sin totala befolkning fram till 2040 från 7,7 miljoner till 8,2 miljoner invånare. Landsbygdskommuner förväntas tvärtom minska sin befolkning från 0,7 miljoner till 0,6 miljoner invånare under samma period. Sveafastigheters fastigheter är till övervägande del belägna i pendlingskommuner och storstäder, vilka står för cirka 80 procent av det totala fastighetsvärdet.²⁾

Befolkning* (miljoner)



* Baserat på data från Statistiska Centralbyrån.

Med ett strukturellt underskott på bostäder i Sverige och ökad urbanisering har hyresnivåerna konsekvent överstigit inflationen på lång sikt. Under perioden 1991–2023 ökade hyresnivåerna i Sverige med 150 procent medan konsumentprisindex ökade med 80 procent. Under samma period ökade den genomsnittliga hyresgästens nominella lön med 180 procent, vilket indikerar en uthållig förmåga att absorbera potentiella hyreshöjningar. Även om hyresmarknaden är reglerad har den genomsnittliga hyresnivån i Sverige inte minskat sedan 1969 och den reglerade marknaden i Sverige har konsekvent uppnått genomsnittliga hyreshöjningar för bostäder som överstiger den svenska inflationstakten.³⁾ Den senaste tidens trender har visat en tillfällig anpassning av hyresnivåerna till inflationen sedan 2022 men prognoserna indikerar att hyrorna kommer att överstiga inflationen och hyreshöjningarna förväntas uppgå till 4,5–5,0 procent under 2024.⁴⁾ Enligt Hyresgästföreningen har flera kommunägda bostadsbolag i Stockholmsregionen kommit överens om hyreshöjningar om mer än 5,0 procent för 2024.⁵⁾



* Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.

Ett sätt att visa på betalningsviljan för bostäder är att se över den alternativa formen av flerbostadshus, det vill säga bostadsrättsmarknaden. Även om prisbilden för bostadsrätter varierar i Sverige har det nationella genomsnittliga priset för en bostadsrätt ökat med mer än 500 procent under 2002–2022⁶⁾ och år 2024 var det svenska genomsnittet 51 123 SEK per kvadratmeter⁷⁾.

1) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Viktat baserat på Sveafastigheters fastighetsvärde i respektive kategori enligt SCB:s definition.

2) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. Viktat baserat på Sveafastigheters fastighetsvärde i respektive kategori enligt SCB:s definition.

3) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen från 1969 till 2023.

4) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

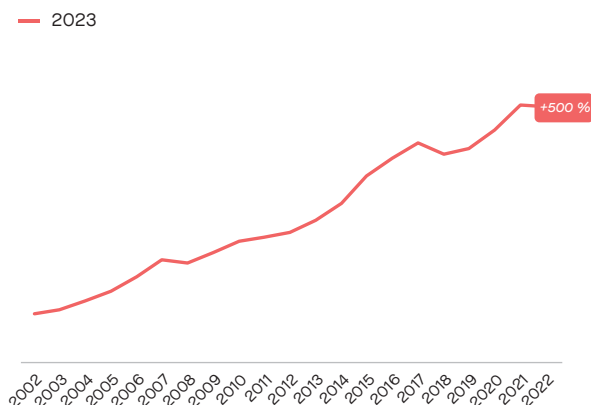
5) Hyresgästföreningen, Förhandlingsläget i Stockholm (2024).

6) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.

7) För hela Sverige per den 6 september 2024 baserat på data från Svensk Mäklarstatistik avseende de föregående tre månaderna. Inklusivt 6 800 SEK i skuld per kvadratmeter baserat på genomsnittlig skuld per kvadratmeter i bostadsrättsföreningar från BRF Mappen under 2022, Bostadsrätters avgifter behöver höjas kraftigt framåt (2023).

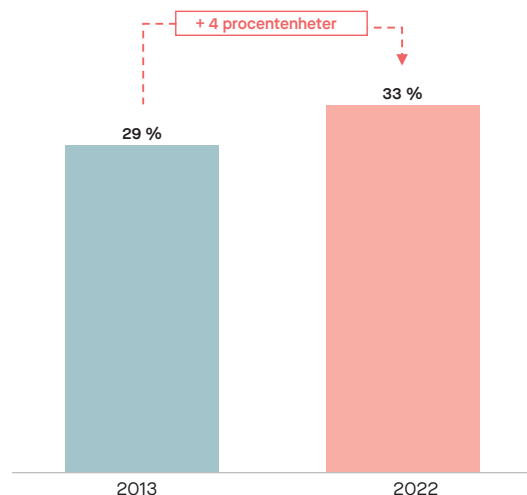


Genomsnittligt pris för bostadsrätter



Som en följd av detta, och i takt med stigande räntor, har betalningsförmågan, och därmed möjligheten, för personer att komma in på bostadsrättsmarknaden minskat över tid, vilket framgår av den ökade andelen hyresrätter i det totala byggnadsbeståndet som uppgick till 33 procent 2023 jämfört med 29 procent 2013.¹⁾

Bostäder som utgör hyreslägenheter (%)

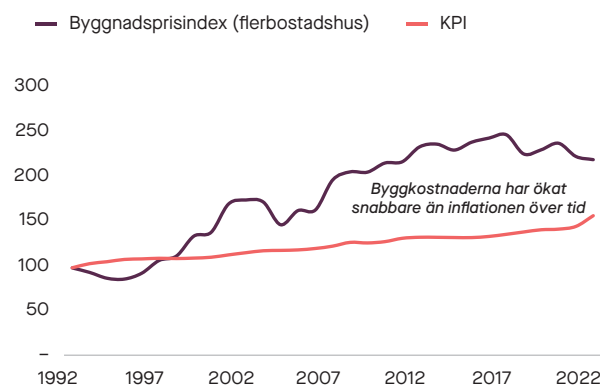


Som ett resultat av strukturell vakans, hyror under marknadsnivå och marknadsprissättningen av alternativa boendeformer, är det Sveafastigheters uppfattning att den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av en relativt låg omsättning då det finns tydliga incitament för hyresgäster att behålla sina hyreskontrakt. Därmed anser Sveafastigheter att den reglerade marknaden innebär en hög grad av hyresgäststabilitet och därigenom förutsägbarhet i kassaflödet.

Den svenska bostadshyresmarknaden för nyproduktion

Som tidigare redogjorts för råder det ett strukturellt bostadsunderskott i Sverige i stort och i synnerhet i Sveafastigheters regioner (se avsnittet ”– Den strukturella vakansen på den svenska bostadshyresmarknaden” för ytterligare information). Det finns därför, och som Boverket har indikerat, ett ökat behov av cirka 500 000 nya bostäder fram till 2030 för att uppnå en marknadsbalans mellan utbud och efterfrågan.²⁾

Kostnaden för att bygga nya bostadsfastigheter har dock överstigit inflationen med cirka 40 procent över tid³⁾.



För att stimulera produktionen av nya hyresbostäder bestäms hyrorna därför i första hand med hjälp av presumtionshyror, vilket beskrivs närmare i avsnittet ”Marknadsöversikt – Den svenska hyresregleringen för lägenheter”. Därmed kan hyror i nyproducerade bostadshus som tillämpar presumtionshyror enligt Bolagets uppfattning ses som en uppskattning av marknadshyror i vissa städer och regioner, eftersom det speglar hyresgästens förmåga och vilja att betala på en specifik plats. Med beaktande av de regioner där Sveafastigheters befintliga fastighetsbestånd är beläget anser Sveafastigheter att det finns en indikativ förmåga hos hyresgästerna att betala högre hyror och även en efterfrågan på nyrenoverade lägenheter som motiverar högre hyror baserat på bruksvärdessystemet.

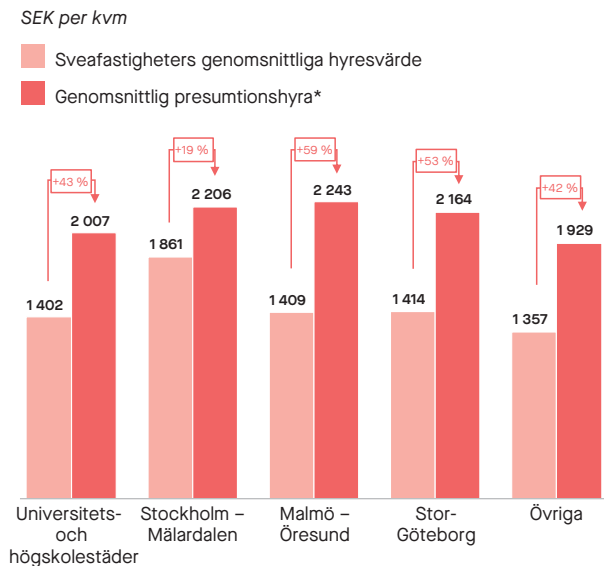
1) Baserat på data från Rådet för främjande av kommunala analyser.

2) Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2023–2030 (2023).

3) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.



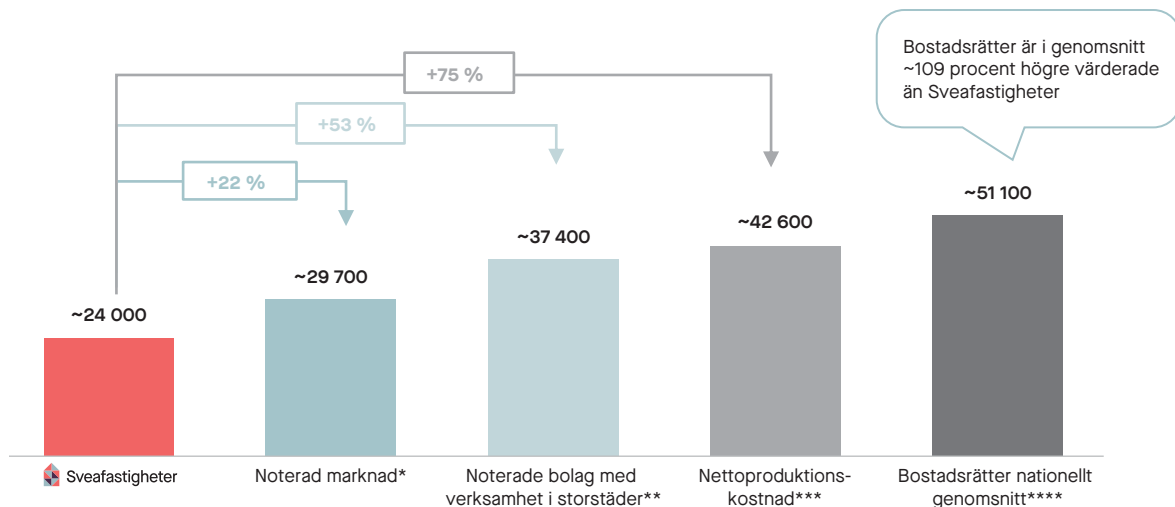
Sveafastigheters genomsnittliga hyresvärde jämfört med genomsnittlig presumtionshyra i utvalda regioner



* Baserat på data från Statistiska Centralbyrån, Hyresrätter i flerbostadshus (år 2022) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning (2023).

Ökningen av byggkostnader har lett till att den genomsnittliga nettoproduktionskostnaden överstiger värderingen av Sveafastigheters portfölj av fastigheter i förvaltning med 75 procent. Vid en jämförelse per kvadratmeter värderas Sveafastigheters tillgångar till ett lägre värde än de på såväl den noterade marknaden¹⁾ som noterade bolag med verksamhet i storstäder²⁾. Marknadsvärderingen av bostadsrätter överstiger dessutom väsentligt Sveafastigheters fastigheter. Den genomsnittliga värderingen av bostadsrätter i Sverige överstiger värdet på Sveafastigheters fastigheter med 109 procent.³⁾ Denna skillnad visar, enligt Bolagets bedömning, på en underliggande potential för tillväxt i hyresintäkter och värdeökning på befintliga fastigheter samt en ökad potentiell möjlighet för Sveafastigheters att omvandla och sälja hyresrätter till bostadsrättsföreningar.

Sveafastigheters fastighetsvärde jämfört med jämförbara bolag och nyproduktion



* De siffror som hänförs till den "noterade marknaden" har beräknats utifrån data från kvartalsrapporterna för perioden 1 januari 2024–30 juni 2024 för följande bolag: Fortinova Fastigheter AB (publ), Genova Property Group AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Klarabo Sverige AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
 ** De siffror som hänförs till "noterade bolag med verksamhet i storstäder" har beräknats utifrån data från kvartalsrapporterna för perioden 1 januari 2024–30 juni 2024 för följande bolag: Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
 *** Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. För hela Sverige per januari 2024, exklusive skulder.
 **** För hela Sverige per den 6 september 2024 baserat på data från Svensk Mäklarstatistik för de föregående tre månaderna. Inklusivt 6 800 SEK i skuld per kvadratmeter baserat på genomsnittlig skuld per kvadratmeter i bostadsrättsföreningar från BRF Mappen, Bostadsrätters avgifter behöver höjas kraftigt framåt (2023).

1) De siffror som hänförs till den "noterade marknaden" har beräknats utifrån data från de senaste kvartalsrapporterna för följande bolag: Fortinova Fastigheter AB (publ), Genova Property Group AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Klarabo Sverige AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
 2) De siffror som hänförs till "noterade bolag med verksamhet i storstäder" har beräknats utifrån data från de senaste kvartalsrapporterna för följande bolag: Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
 3) För hela Sverige per den 6 september 2024 baserat på data från Svensk Mäklarstatistik för de föregående tre månaderna. Inklusivt 6 800 SEK i skuld per kvadratmeter baserat på genomsnittlig skuld per kvadratmeter i bostadsrättsföreningar från BRF Mappen under 2022, Bostadsrätters avgifter behöver höjas kraftigt framåt (2023).



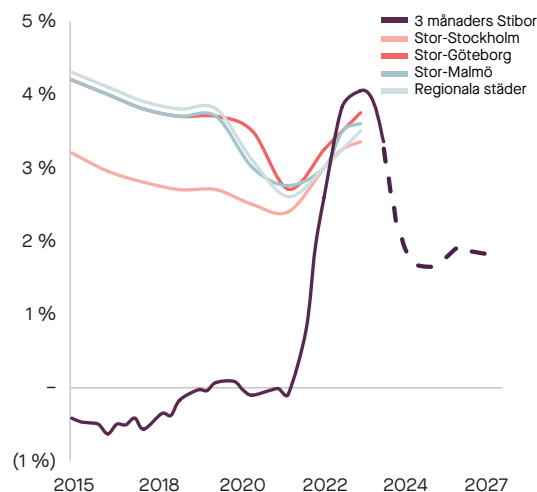
De svenska hyresbostäderna som investeringsobjekt

Den svenska bostadshyresmarknaden har sedan 2010 varit en av de mest aktiva sektorerna sett till antal transaktioner inom den svenska marknaden för fastighetstransaktioner och har rönt ett betydande intresse från investerare, delvis drivet av internationella investeringar.¹⁾ Intresset för bostadstillgångar har i regel drivits av det strukturella underskottet, vilket Sveafastigheter anser innebär en hög grad av hyresgäststabilitet, vilket i kombination med den reglerade hyresmarknaden med stadigt stigande realhyror skapar förutsättningar för låg risk vilket har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav.²⁾

I spåren av den höga inflationen under 2022–2024 har dock transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden minskat betydligt. Transaktionsvolymen minskade med cirka 54 procent mellan 2022 och 2023. Minskningen i transaktionsvolymen berodde främst på en hög grad av osäkerhet kring inflation och räntor bland marknadsaktörerna.³⁾ Till följd av detta har marknads genomsnittliga avkastningskrav ökat sedan det första kvartalet 2022 till och med det andra kvartalet 2024, och Sveafastigheters genomsnittliga avkastningskrav har ökat från 3,1 procent till 4,3 procent (motsvarande en ökning om cirka 40 procent under den tiden) på grund av förändrade marknadsförhållanden. De ökade hyresnivåerna har dock till viss del motverkat minskningen i värderingen av Sveafastigheters fastigheter i förvaltning.

Transaktionsmarknaden för bostadslägenheter förväntas stabiliseras till följd av mer gynnsamma makroekonomiska faktorer, däribland annat sjunkande inflation som skulle kunna innebära sänkta räntor.⁴⁾ Vidare har kreditmarknaderna börjat visa tecken på ökad likviditet och bankerna fortsätter att gynna bostadstillgångar eftersom de uppfattas ha låg risk. Som en indikation finns det en betydande korrelation mellan direktavkastningen och räntor, vilket tyder på att förändringar i underliggande räntor sannolikt kommer att vara fördelaktiga för bostadstillgångar.⁵⁾

Direktavkastningskrav* och 3 månaders STIBOR** (%)



* Baserat på data från Savills Research.

** Baserat på data från Bloomberg per september 2024.

Konkurrenter

Sveafastigheter är verksamt inom hyresbostäder men är utsatta för konkurrens även från andra delar av fastighetsbranschen. Utöver hyresrätter konkurrerar Sveafastigheter om hyresgäster med främst bostadsrätter, men även med andra boendeformer inom de regioner där de är verksamma. Konkurrensen innefattar både nyproducerade bostäder och det utbud som tillfaller från successionsmarknaden.

Sveafastigheters konkurrenter är både publika och privata aktörer. Konkurrensen kommer framför allt från andra fastighetsbolag med fokus på bostadsfastigheter såsom till exempel Wallenstam AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Fastighets AB Balder (publ), Heimstaden AB (publ) (inom noterade fastighetsbolag), Stena Fastigheter AB, Victoriahem AB, Einar Mattsson AB, Rikshem AB (publ) (inom onoterade fastighetsbolag) samt allmännyttiga bostadsfastighetsbolag som verkar i samma regioner som Sveafastigheter.

1) Colliers Nordic Property Outlook (2024).

2) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

3) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

4) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

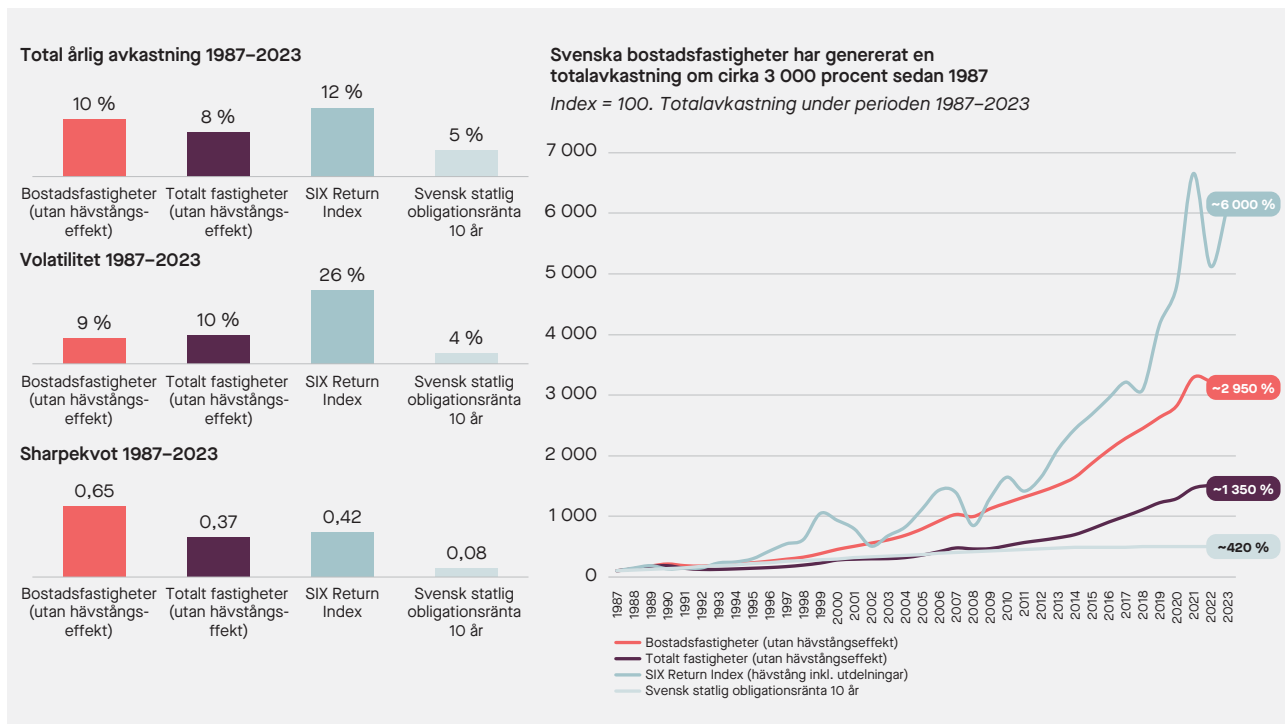
5) Savills Research och Bloomberg.



Totalavkastning för svenska bostadsfastigheter sedan 1987

Från 1987 till 2023 har svenska bostadsfastigheter genererat en totalavkastning utan hävstång om cirka 2 950 procent (årlig avkastning om 10 procent). I jämförelse har Stockholmsbörsen inklusive utdelningar

(SIX Return Index) genererat en hävstångsavkastning om cirka 6 000 procent (årlig avkastning om 12 procent). Med hänsyn tagen till volatilitet och mätt med Sharpekvoten överträffade dock svenska bostadsfastigheter på en riskjusterad basis både SIX Return Index och den totala avkastningen för fastigheter utan hävstång.¹⁾



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



Här bygger
naden

Här bygger vi
nya bostäder
idag.

Verksamhetsbeskrivning

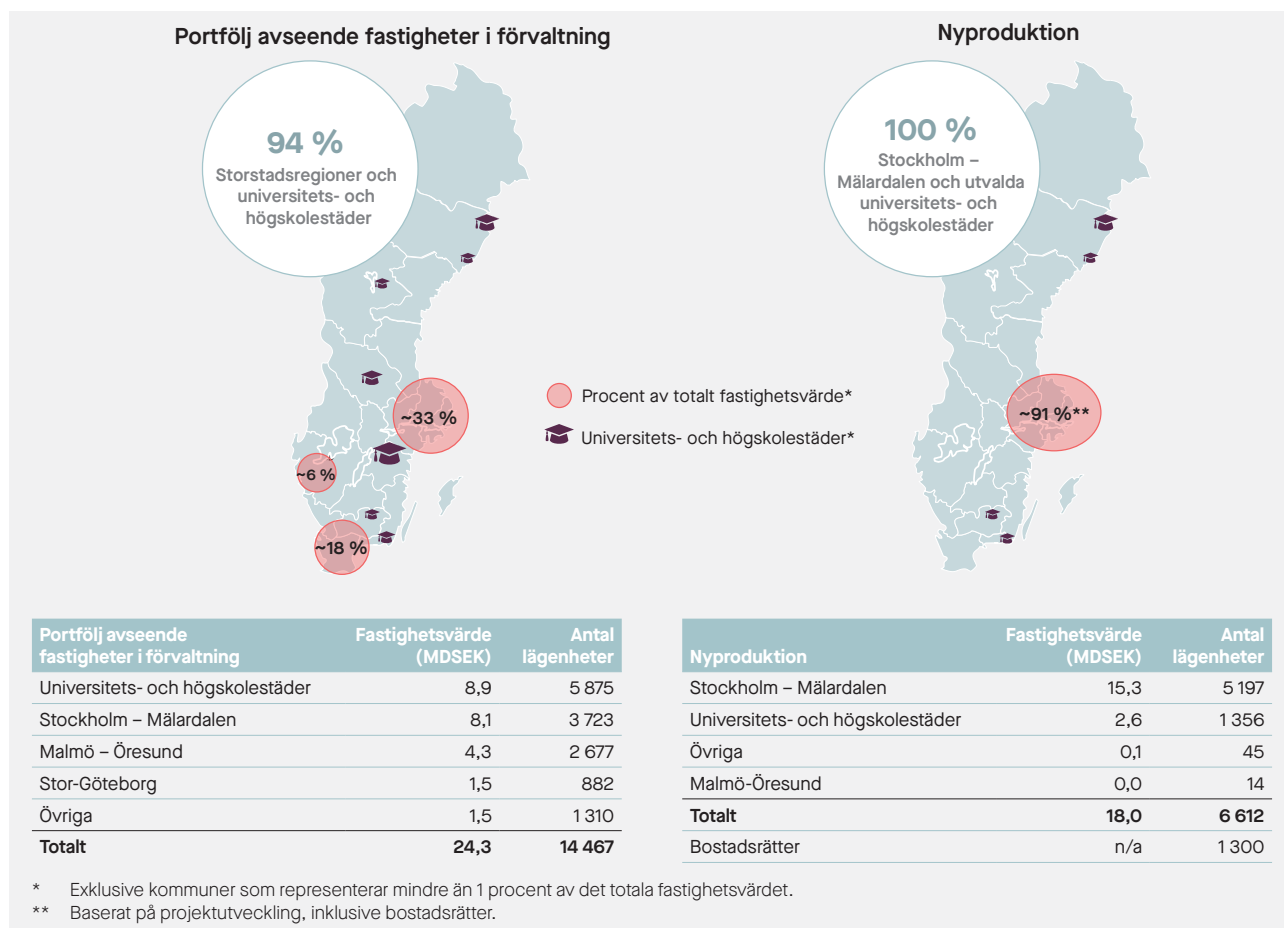
Översikt

Sveafastigheter Bostad grundades 2014 och förvärvades därefter av SBB 2020. Sveafastigheter bildades 2024 genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist. Per dagen för Prospektet är Bolagets fastighetsportfölj en sammansättning av SBB-, Unobo- och Hemvistrelaterade fastigheter. Samtliga dotterbolag till Sveafastigheter är helägda. Sveafastigheter kommer efter noteringen att bli Sveriges största noterade fastighetsbolag med fokus på enbart bostadsfastigheter.¹⁾

Per den 30 juni 2024 hade Bolaget ett fastighetsvärde inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktion (bokfört värde) som motsvarade 27,5 MDSEK. Portföljen

bestod per samma datum av fastigheter i förvaltning motsvarande 24,3 MDSEK, fastigheter klassificerade som pågående byggnation motsvarande 0,8 MDSEK samt projektutveckling och byggrätter motsvarande 2,4 MDSEK. Sveafastigheters fastighetsvärde är därmed 3,1 gånger större än medianen för noterad marknad i Sverige, samt en free float²⁾ i absoluta termer av substansvärde³⁾ motsvarande cirka 7 MDSEK, vilket är cirka 3,1 gånger större än medianen för den noterade marknaden i Sverige.⁴⁾⁵⁾

Nedanstående bild visar Sveafastigheters portfölj avseende fastigheter i förvaltning samt nyproduktion⁶⁾ och visar den geografiska överlappningen mellan de två per den 30 juni 2024.



- 1) Baserat på data från kvartalsrapporterna för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024 för följande bolag: Fortinova Fastigheter AB (publ), Genova Property Group AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Klarabo Sverige AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
- 2) Free float baserat på data från Holdings.se per 25 september 2024.
- 3) Avser antingen "substansvärde" eller "EPRA NRV". Fastighetsbolag som är medlemmar i European Real Estate Association (EPRA) kan använda "EPRA NRV" såsom det definieras av EPRA. Eftersom Sveafastigheter inte är medlem i EPRA används "substansvärde" i förhållande till Bolaget. Termerna är dock utbytbara.
- 4) De siffror som hänför sig till "medianen för den noterade marknaden" har beräknats utifrån data från de senaste kvartalsrapporterna för perioden 1 januari 2024–30 juni 2024 för följande bolag: Fortinova Fastigheter AB (publ), Genova Property Group AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Klarabo Sverige AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Trianon (publ).
- 5) Siffror som hänvisar till "medianen för den noterade marknaden" har beräknats med hjälp av värdet på bostadsfastigheter.
- 6) Nyproduktion består av såväl pågående nyproduktion som projektutveckling.



Mission

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

Affärsidé

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

Vision

Sveafastigheters vision är att vara Sveriges bästa bostadsbolag, innebärande (i) Sveriges nöjdaste hyresgäster, (ii) branschens bästa och mest nöjda medarbetare, (iii) Sveriges mest hållbara fastigheter, (iv) intressenternas förstahandsval samt (v) branschens mest attraktiva bolag att investera i.

Övergripande verksamhet

Sveafastigheter har en egen och lokal förvaltningsorganisation som fokuserar på aktiv fastighetsförvaltning för att driva organisk lönsam tillväxt med fokus på nöjda hyresgäster och kostnadskontroll. Dessutom har Sveafastigheter utvecklat en väl standardiserad process för renoveringar och utvärderar kontinuerligt lägenheter när de är vakanta. Bolaget har en historik av att genomföra renoveringar med god lönsamhet, vilket skapar värde för både hyresgäster och Bolaget.

Med fokus på hyresgästers trivsel, äger, förvaltar och utvecklar Sveafastigheter en bredd av hyresrätter. Sveafastigheter förvaltar både äldre och nybyggda hus över hela Sverige, på attraktiva platser med bra kommunikationer och centralt belägna med närhet till arbetsmarknad och utbildning.

Sveafastigheter strävar efter att deras bostäder och bostadsgårdar ska vara rena, snygga och trygga. Fastigheterna underhålls och utvecklas av Sveafastigheters egen förvaltningsorganisation med lokal närvaro för att säkerställa en organisk och lönsam tillväxt. Därutöver arbetar Bolaget successivt med att minska koldioxidutsläpp med hjälp av energieffektiva lösningar. Sveafastigheter är närvarande och engagerade i lokalsamhället för att bidra till en positiv utveckling av de bostadsområden där Bolaget är verksamt.

Sveafastigheter utvecklar och bygger nya bostäder med hållbarhetslösningar i framkant. Genom nära samarbete med kommuner, arkitekter, entreprenörer och lokala organisationer strävar Sveafastigheter efter att utforma fastigheter som är anpassade till den specifika platsen och människorna som bor och vistas där.

Historik

Nedan följer en sammanfattning av de viktiga händelserna i Sveafastigheters historik och utveckling.

2014	Sveafastigheter Bostad grundas. Sveafastigheter tilldelas sin första markanvisning "Focken" i Västerås.
2014	Sveafastigheter tilldelas sin första markanvisning "Focken" i Västerås.
2016	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB grundas.
2017	Sveafastigheter färdigställer utvecklingen av "Focken" i Västerås.
2020	SBB förvärvar bostadsutvecklaren Sveafastigheter.
2021	SBB och Kåpan Pensioner bildar ett joint venture och investerar i Hemvist. SBB förvärvade 70 procent av aktierna i bostadsfastighetsbolaget Unobo från Riksbyggen.
2023	SBB beslutar efter en strategisk översyn att presentera en decentraliserad koncernstruktur, innebärande att verksamheten delas upp i tre affärsområden: <i>Utbildning</i> , <i>Samhälle</i> och <i>Bostäder</i> . Det annonseras även att börsnotering planeras för fastighetsportföljen som tillhör affärsområdet <i>Bostäder</i> .
2024	Sveafastigheter bildades genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist.

Övergripande mål

Sveafastigheters övergripande mål är att förvalta och utveckla ett brett utbud av attraktiva hyreslägenheter i växande regioner i Sverige med nöjda hyresgäster och lönsamhet i fokus. Styrelsen för Sveafastigheter har fastställt de operationella och finansiella mål som gäller från och med dagen för detta Prospekt i enlighet med vad som anges nedan.

Nedanstående finansiella och operativa mål är framåtriktade uttalanden som baseras på uppskattningar och antaganden och är föremål för risker och osäkerhetsfaktorer. Vidare kan oförutsedda händelser inträffa som, vare sig de kan påverkas av Sveafastigheter eller inte, kan komma att påverka Bolagets faktiska resultat under framtida perioder negativt, oavsett om dessa antaganden visar sig vara korrekta eller ej (se avsnittet "*Risikfaktorer*" för ytterligare information).

Operativa mål

- ▶ Renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren.
- ▶ Byggstart av minst 600–800 lägenheter per år under de kommande fem åren.



- ▶ Erhålla markanvisningsavtal för nyproduktion av minst 800 nya lägenheter per år under de kommande fem åren.

Finansiella mål

Kommersiella mål

- ▶ Inom de kommande fem åren ska överskottsgraden, inklusive fastighetsadministration, överstiga 70 procent.¹⁾
- ▶ Över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde om minst 12 procent per stamaktie.

Kreditpolicy

- ▶ Över tid ska belåningsgraden (Eng. *loan-to-value*) vara mellan 40–50 procent, beroende på marknadsförhållanden.
- ▶ Nettoskuldssättning i förhållande till EBITDA ska inte överstiga 15x.
- ▶ Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50x.

Övergripande strategier

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

- använda sig av en effektiv och lokal fastighetsförvaltning som syftar till att leverera hög servicegrad samt skapa ökade skalfördelar. Samtidigt ska fastighetsförvaltningen upplevas personlig och engagerad, för att skapa de bästa förutsättningarna för nöjda hyresgäster med eftertraktade och miljövänliga hus. Bolaget bedömer att detta åtagande kommer att leda till ökade fastighetsvärden över tid genom högre hyresintäkter, lägre vakansgrad och lägre kostnader;
- kontinuerligt utvärdera det existerade beståndet baserat på de värdeskapande åtgärder som finns tillgängliga, innefattande såväl kostnadsänkande (såsom energiåtgärder) som intäktshöjande åtgärder (såsom löpande renoveringar samt bruksvärdesprövningar för att uppnå högre hyror);
- syftar till att aktivt implementera hållbarhet inom alla aspekter av organisationen genom löpande hållbarhetsförbättrande investeringar såsom solceller och isoleringar för att öka energieffektiviseringar, men även arbete med standardiserade processer och miljövänliga materialval inom nyproduktioner där all framtida produktion minst kommer att ha miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver²⁾. Dessutom prioriterar Bolaget social hållbarhet genom att skapa säkra, inkluderande och mångsidiga samhällen genom samarbete med lokala

aktörer och invånare, erbjuda olika boendeanternativ, gemensamma utrymmen och sociala kontrakt med kommuner för att främja en känsla av gemenskap och välbefinnande;

- identifiera byggrätter genom sin samlade erfarenhet, kompetens samt långa relationer med kommuner och mark- och fastighetsägare. Vidare kommer Sveafastigheter aktivt arbeta med att kontinuerligt utvärdera beståndet utifrån möjlig förtätning för att skapa byggrätter på redan ägd mark och på befintliga fastigheter som antingen kan utvecklas för egen förvaltning alternativt säljas till extern part;
- uppnå tillväxt genom nyproduktionsprojekt, vilket även ökar fastighetsportföljens avkastning och överskottsgrad;
- implementera en hållbarhetsvision med underliggande mål och aktiviteter där hållbarhetsarbetet är en helt integrerad del av affärsmodellen; och
- portföljoptimering genom försäljning respektive förvärv av utvalda fastigheter.

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för Bolagets aktieägare. Detta görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt och skalfördelar genom att investera i fastigheterna samt nyproduktion. Som ett resultat av detta kommer det inte att betalas ut någon utdelning för år 2024 och utdelningen förväntas vara låg eller utebli under de kommande åren.

Affärsområden

Fastighetsförvaltning

En översikt av fastighetsförvaltningen

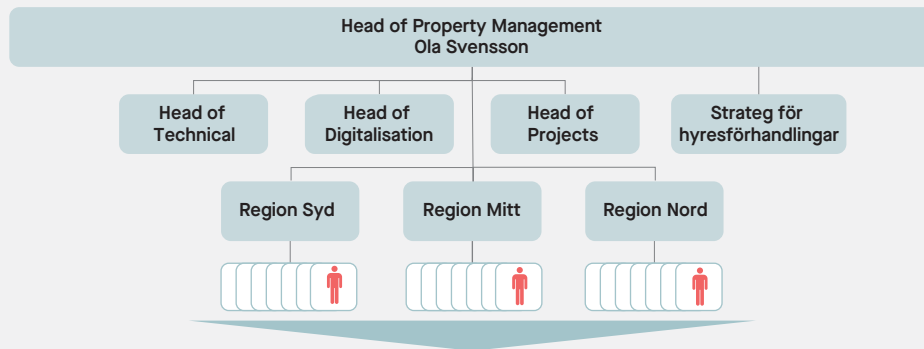
Sveafastigheter fokuserar på långsiktig egen fastighetsförvaltning med en lokal närvaro där kundnära relationer är en viktig del i Bolagets förvaltningsstrategi. Den tekniska förvaltningen och det generella underhållet (vilket inte omfattar större upprustningar) av Sveafastigheters fastigheter bedrivs till stor del av Bolagets egen personal i de respektive regionerna. Sveafastigheter koncentrerar sitt fastighetsbestånd till orter med egen fastighetsförvaltning, vilket säkerställer skalfördelar och en effektiv verksamhet.

1) Inkluderar ökade hyresintäkter, vakanshantering, minskade kostnader genom investeringar i energieffektivitet, renovering av lägenheter samt fastighetsutveckling.

2) Miljöbyggnad Silver innebär att fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och aktivt arbetar för mer hållbara byggnader och en god inomhusmiljö. De högt ställda kraven för Miljöbyggnad Silver innebär bland annat att solskydd, ljudmiljö och ventilation behöver vara betydligt högre än rådande rekommendationer.



Organisationsstruktur för fastighetsförvaltningen*



- Regionchefen är huvudsakligen ansvarig för tekniska fastighetsförvaltare, projektledare, fastighetsförvaltningsadministratörer och områdeschefer
- Varje områdeschef ansvarar för flera fastighetschefer som var och en har ett team av uthyrningsansvariga och underhållstekniker – Ansvarar även för ekonomisk utveckling, hållbarhetsförbättringar och värdetillväxt



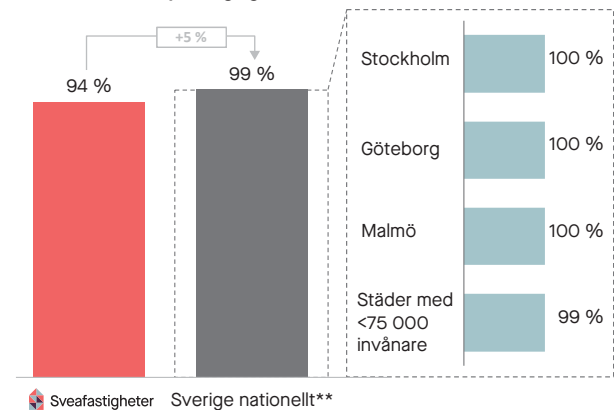
* Ungefär 124 heltidsekvivalenter inom fastighetsförvaltning.

Bolagets uppfattning är att de har de verktyg som krävs för att stödja den organiska lönsamma tillväxten. Sveafastigheter har också definierat fyra fokusområden för att uppnå sina långsiktiga mål:

- Flera initiativ för energieffektivisering har tagits för att främja hållbarhet, inklusive minskade koldioxidutsläpp, tillsammans med lägre driftskostnader.¹⁾ Bolaget använder digitala initiativ som Mestro och Smartvatten, som ger hyresgästerna möjlighet att spåra vatten- och energi-användning för att minska kostnader och energianvändning samtidigt som det sparar tid för organisationen för fastighetsförvaltning. Dessutom kan Sveafastigheters hyresgäster använda Avy för ekonomisk och teknisk förvaltning, vilket gör det möjligt för hyresgästerna att minska koldioxidutsläppen och öka kundnöjdheten.
- Som en fristående aktör är Sveafastigheter strategiskt positionerat för att öka den ekonomiska uthyrningsgraden.²⁾
- Bolaget prioriterar renoveringar, eftersom lägenhetsrenoveringar kan leda till ökade hyresintäkter samtidigt som behovet av underhåll minskar.³⁾
- Sveafastigheter arbetar systematiskt med bedömningar av bruksvärdet för att öka hyresnivåerna utan investeringar.⁴⁾

Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter en ekonomisk uthyrningsgrad om 94⁵⁾ procent vilket kan jämföras med Sveriges nationella genomsnitt som uppgick till 99 procent per 2021.⁶⁾ Organisationen för fastighetsförvaltningens huvudsakliga fokus är att stärka Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad genom marknadsföring och olika typer av samhällsengagemang.

Ekonomisk uthyrningsgrad*



* Exklusive parkering och kommersiella hyresgäster.

** Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. Senaste tillgängliga data är från 2021 och inkluderar bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppboenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken. Stockholm, Göteborg och Malmö avser storstadsområdena i respektive stad.

1) Se vidare avsnitten "– Övriga investeringar i den befintliga portföljen" och "– Hållbarhetsarbete".

2) Se vidare beskrivning nedan.

3) Se vidare avsnittet "– Renoveringar".

4) Se vidare avsnittet "– Bruksvärdesprövning".

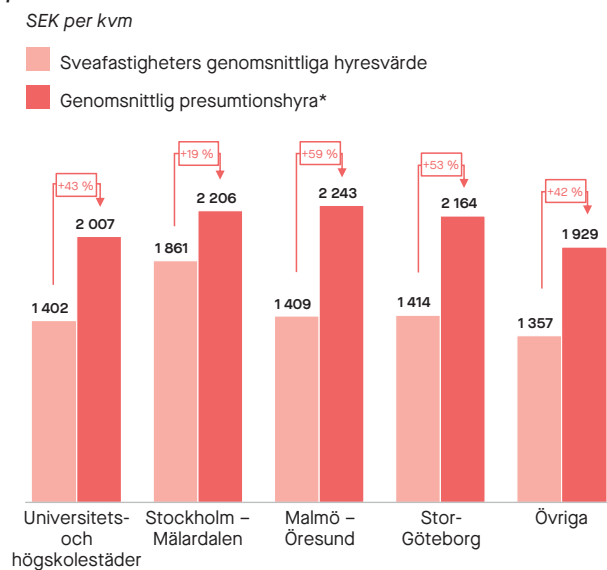
5) För nyproduktion (i) som har färdigställt under de senaste tre kvartalen från den relevanta kvartalsbalansdagen (dvs. den 30 juni 2024) och (ii) där vakansgraden överstiger den genomsnittliga vakansgraden för Bolagets fastigheter i förvaltning (uppgående till cirka 6 procent per den 30 juni 2024), tillämpas den genomsnittliga vakansgraden för fastigheter i förvaltning (6 procent). Om projektvakans inkluderas uppgår Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad till 91 procent.

6) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen.



Sveafastigheter utvärderar regelbundet fastighetsvärdehöjande åtgärder såsom att identifiera renoveringar eller bruksvärdesprövningar. I de regioner där Sveafastigheter är verksamt är exempelvis nivåerna för presumtionshyra generellt högre än Sveafastigheters hyresvärden, vilket indikerar att hyresgäster betalar en högre hyra för nya lägenheter. Bolaget anser därför att det finns en potential för Sveafastigheter att höja hyran för befintliga lägenheter genom antingen renoveringar eller bruksvärdesprövningar eftersom presumtionshyresnivåer visar att hyresgäster är villiga och kapabla att betala en högre hyra för lägenheter med högre kvalitet.¹⁾

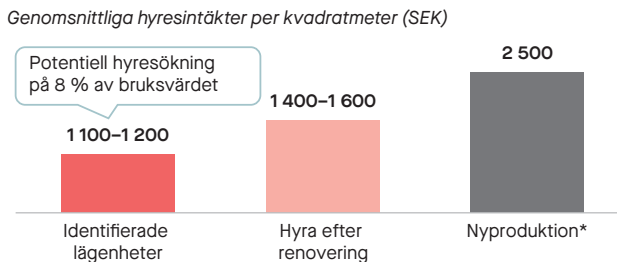
Potential att öka den genomsnittliga hyran per kvadratmeter



* Baserat på data från Statistiska Centralbyrån, Hyresrätter i flerbostadshus (år 2022) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning (2023).

De identifierade lägenheterna som är tillgängliga för renovering eller bruksvärdesprövningar baseras på kriterierna att hyresnivån understiger 1 200 SEK per kvadratmeter och att fastigheten är byggd före 1990. Bolaget bedömer att hyresnivån för de identifierade lägenheterna kan höjas till 1 400–1 600 SEK per kvadratmeter beroende på läge och renoveringsstandard, vilket kan jämföras med 2 500 SEK per kvadratmeter för nyproduktion.

Öka hyrorna genom renoveringar och bruksvärdesprövningar

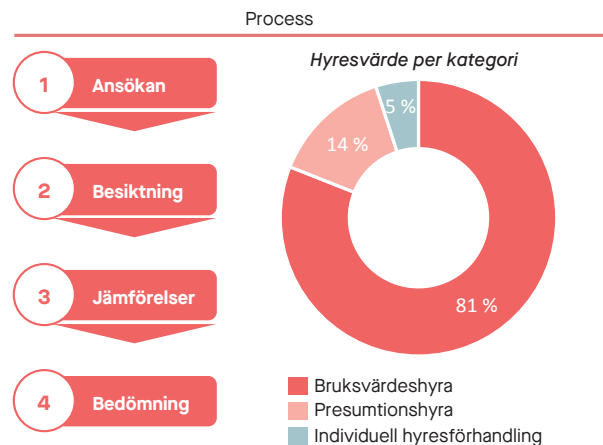


* Baserat på pågående byggnation och ännu ej påbörjade projekt med detaljplaner som vunnit laga kraft.

1) Bolagets bedömning.
2) Baserat på Sveafastigheters historiska bedömning är de lägenheter som är kvalificerade för renovering byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 200 SEK per kvadratmeter.

Bruksvärdesprövning

Sveafastigheter arbetar utifrån principen att en rättvis hyresnivå skall uppnås, där hyrorna är korrekta och rättvisa i fastighetsportföljen jämfört med jämförbara objekt på marknaden. Däremot finns det lägenheter som har olika hyror trots att de har samma standard och läge. I ett sådant scenario kan Sveafastigheter genomföra en bruksvärdesprövning. Bolaget utvärderar löpande potentiella hyresökningar genom bruksvärdesprövningar för att anpassa hyresnivåerna för hyresfastigheterna i portföljen med den bredare marknaden. Per den 30 juni 2024 hade Bolagets fastigheter i förvaltning ett årligt hyresvärde om 1 513 SEK per kvadratmeter.



Bolaget arbetar systematiskt med att initiera förhandlingar av bruksvärdet med Hyresrättsföreningen för att yrka på en rättvis och korrekt hyra. Bruksvärdet baseras på en objektiv analys av vad lägenheten anses vara värd utifrån exempelvis storlek, område, ytskikt och utemiljö. Prövningen tar således inte hänsyn till enskilda hyresgästers tycke. Sveafastigheter bedömer att cirka 3 700²⁾ lägenheter i dess fastighetsportfölj är kvalificerade för bruksvärdesprövningar.

Process (parallella arbetsströmmar)	Antal månader per arbetsström
Skrivbordsutvärdering	0–1
Intern inventering och jämförelse med liknande objekt	0–4
Hyresgästföreningen inklusive bekräftelse	0–8
Undersökning av område, lägenheter, allmänna utrymmen och jämförbara lägenheter	0–6
Förhandlingar	0–6
Totalt	≤12



Översikt av bruksvärdesprövningar i utvalda kommuner

Kommun	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Skellefteå	→						
Linköping			→				
Helsingborg				→			
Umeå	→						
Sundsvall				→			
Landskrona	→						

Renoveringar

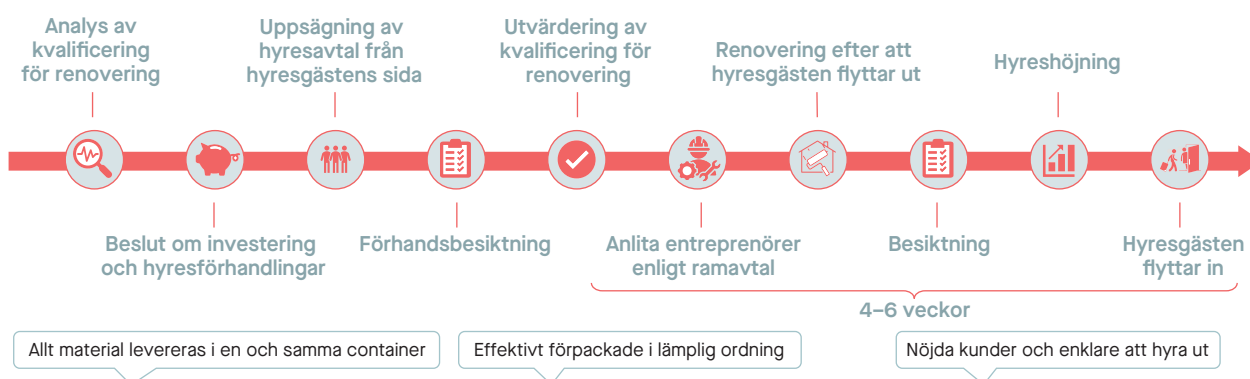
Sveafastigheters arbetar systematiskt med att renovera lägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet med målet att förbättra driftnetto genom ökade hyresnivåer till följd av en högre bruksvärdesbedömning samt nöjda hyresgäster, vilket på sikt kan leda till ökade fastighetsvärden och kassaflöden. Organisationen för fastighetsförvaltningen utvärderar löpande portföljen för att ha god framhållning till var möjliga renoveringar bör ske, vilket inkluderar ett datadrivet tillvägagångssätt och ramavtal med lokala entreprenörer som är utbildade och bekanta med Sveafastigheters koncept. Sveafastigheter arbetar med ett långsiktigt ägarperspektiv och lägger stort fokus på sina hyresgäster för att säkerställa att renoveringar möter efterfrågan hos nya potentiella hyresgäster.

Bolaget upprustar lägenheter när en hyresgäst flyttar ut om det bedöms vara värdeskapande genom åtgärder som renoveringar och energieffektiviseringar, vilket resulterar i ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader. Renoveringarna drivs av den lokala efterfrågan och genomförs endast om Bolaget bedömer att den uppgraderade lägenheten kommer att bli enkel att hyra ut. Bolaget uppskattar att antalet lägenheter i dess fastighetsportfölj med renoveringspotential uppgår till cirka 3 700.¹⁾ Hyreshöjningarna ska vara rimliga och jämförbara med andra liknande lägenheter på marknaden, varför renoveringar endast görs om efterfrågan kan identifieras innan arbetet påbörjas.

Under 2023 uppgick de genomsnittliga renoveringskostnaderna till mellan 5 000 SEK och 6 000 SEK per kvadratmeter beroende på omfattning av den renovering som krävdes för varje enskild lägenhet. Baserat på den specifika lägenheten som är aktuell för renovering har renoveringen medfört en årlig hyresökning om cirka 350–500 SEK per kvadratmeter beroende på omfattning och hyra före renoveringen, samt en minskning av underhållskostnaderna med 25–30 SEK per kvadratmeter, motsvarande en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital på cirka sju procent, vilket i sin tur skulle innebära ett ökat driftnetto om cirka 40 procent per lägenhet.²⁾ Från 2017 till 2023 har Bolaget renoverat över 1 800 lägenheter. Under den perioden har organisationen visat att de kan hantera renoveringar av 900 lägenheter under ett år.

När en hyresgäst säger upp sitt hyreskontrakt besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om huruvida renovering ska genomföras eller inte. Omfattningen av renoveringen avgörs utifrån bostadens standard vid hyreskontraktets upphörande. Renoveringsprocessen tar cirka fyra till sex veckor, beroende på omfattning, och under den perioden redovisas lägenheten som vakant, vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt och hyresintäkterna.

Renoveringsprocessen – en översikt



1) De lägenheter som är kvalificerade för renoveringar är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 200 SEK per kvadratmeter.

2) Baserat på Sveafastigheters genomsnittliga renoveringar under 2023 och genomsnittliga hyresvärde om 1 513 SEK per kvadratmeter, hyresökning om 350–500 SEK per kvadratmeter och minskning av kostnader om 25–30 SEK per kvadratmeter.

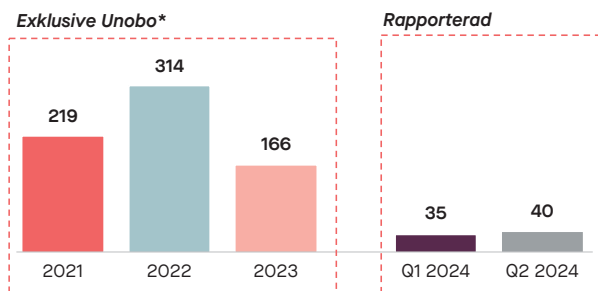


Sveafastigheter har en standardiserad renoveringsprocess som säkerställer en snabb process och möjliggör hög direktavkastning på investerat kapital. Till exempel levereras materialet till lägenhetsrenoveringar i en container, effektivt förpackade i rätt ordning för en smidig process.

När Sveafastigheter renoverar sina lägenheter används långsiktigt hållbart material.¹⁾ Dessutom arbetar Sveafastigheter aktivt med att mäta och optimera energianvändningen genom dataanalys för att hålla en hög standard på fastighetsbeståndet och bidra till ett hållbart samhälle. Hela renoveringsprocessen präglas av ett starkt hållbarhetsfokus genom att material som har en låg klimatpåverkan används och genom att säkerställa att minsta mängd material blir avfall samt att minimera antalet transporter. Dessutom säkerställer Sveafastigheter att begränsat materialavfall uppstår genom att använda material från tidigare renoveringar, inklusive hemelektronik och annat material.

Översikt av investeringar – Historiska investeringar i fastigheter i förvaltning

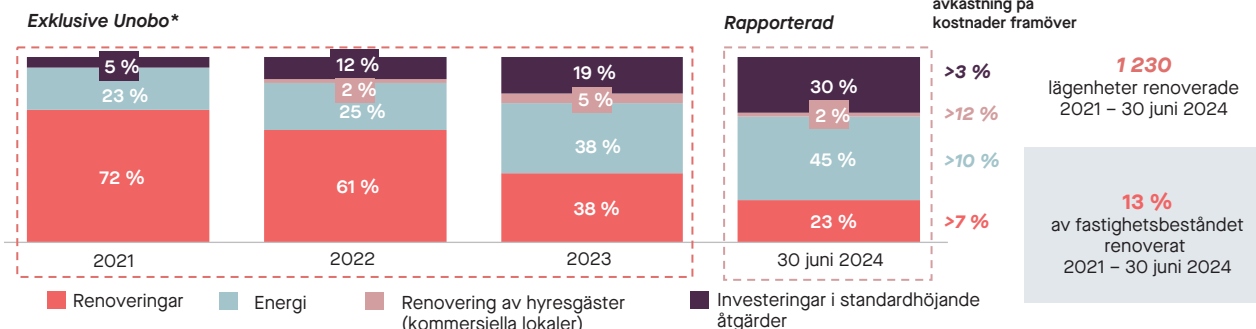
MSEK



* Förvaltningsberättelser för 2021, 2022 och 2023 och inkluderar inte Unobo-relaterade fastigheter. Sammanslagen finansiell rapport för 1 januari 2024 – 31 mars 2024. Unobo-relaterade fastigheter är exkluderade på grund av svårigheter att extrahera och erhålla relevant data från den period då fastigheterna ingick i joint venture med Riksbyggen.

Översikt av investeringar – Historiska investeringar i fastigheter i förvaltning

Anledning till investeringar, 2021 – 30 juni 2024



* Förvaltningsberättelser för 2021, 2022 och 2023 och inkluderar inte Unobo-relaterade fastigheter. Konsoliderad finansiell rapport för 1 januari 2024 – 30 juni 2024. Unobo-relaterade fastigheter är exkluderade på grund av svårigheter att extrahera och erhålla relevant data från den period då fastigheterna ingick i joint venture med Riksbyggen.

- 1) Inklusive nya ytskikt, renoverade badrum och kök.
- 2) Inkluderar inte fastigheter relaterade till Unobo.
- 3) För mer information om energieffektivisering och hållbarhet, se vidare avsnittet "– Hållbarhetsarbete – Miljömässig hållbarhet – Fastighetsförvaltning".
- 4) Se vidare avsnittet "– Hållbarhetsarbete – Miljömässig hållbarhet – Klimatomställningsplan".



Översikt av skalbara investeringar

Exempel på fiberinvestering i Sveafastigheters fastigheter*			
Antal lägenheter:	165	Hyreshöjning per år:	178 TSEK
Startår:	2022	Direktavkastning:	29 %
Investering:	750 TSEK		

Energiprojekt inkl. solceller, ventilation, Web Port, nya fjärrvärmeväxlare, ytterligare takisolering (Hov Dalbogård 3-4, Växjö)			
Byggår:	1963	Investering:	20 MSEK
Antal lägenheter:	229	Årliga besparingar:	2 MSEK
Startår:	2022	Direktavkastning:	15 %

Exempel på investering i vattneffektivisering i Sveafastigheters fastigheter*			
Antal lägenheter:	219	Årliga besparingar:	29 TSEK
Startår:	2023	Direktavkastning:	14 %
Investering:	200 TSEK		

Byte av kontrollutrustning och sensorer (Barlasten 4, Stockholm)			
Byggår:	1929	Investering:	100 TSEK
Antal lägenheter:	16	Årliga besparingar:	23 TSEK
Startår:	2022	Direktavkastning:	23 %

* Exempel som kan tillämpas på andra fastigheter.





Nyproduktioner

Översikt

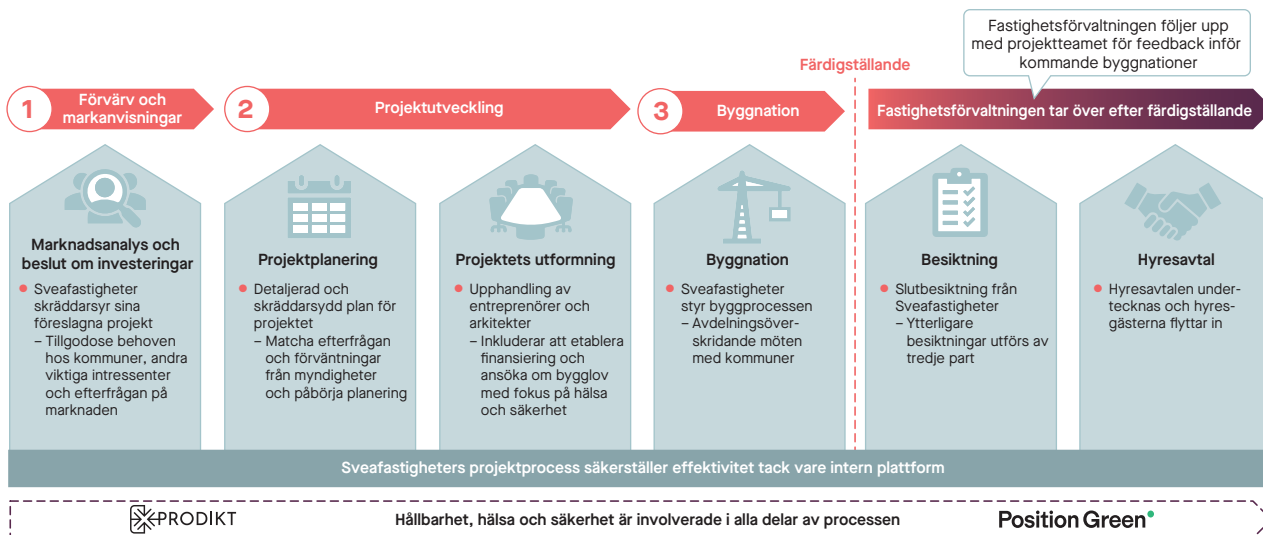
Sveafastigheters nyproduktioner består av pågående byggnation, projektutveckling och tillskapande av byggrätter. Portföljen är belägen i områden med starka förutsättningar och är fokuserad på Stockholm-Mälardalsregionen samt utvalda universitets- och högskolestäder¹⁾, där cirka 100 procent av Sveafastigheters fastighetsvärde vid färdigställande är beläget i dessa områden. Totalt förväntas nyproduktionsportföljen tillföra ett ytterligare fastighetsvärde om 18 MDSEK och cirka 7 910²⁾ nya lägenheter vid färdigställande.³⁾

Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med fokus på kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Arbetet med nyproduktion kännetecknas av stort fokus på hållbara, sociala och ekonomiska aspekter. Koncernen använder sig av miljövänliga material av hög kvalitet och integrerar moderna energilösningar som till exempel solpaneler och andra miljövänliga lösningar för långsiktig förvaltning.

Sveafastigheter har ett kompetent, lojalt och erfaret internt projektutvecklingsteam med en stark lokal närvaro och förståelse för lokala behov som kommer att bidra med värde och tillväxt för Bolaget över tid.⁴⁾ Dessutom har projektutvecklingsteamet en omfattande erfarenhet av komplexa stadsutvecklingsprojekt med en begränsad personalomsättning, vilket har stärkt Bolagets samarbeten med kommuner, entreprenörer och arkitekter och säkerställer att värdefull expertis behålls och utnyttjas för framtida tillväxt.

Nyproduktionsteamet har lång erfarenhet av tätortsutveckling med fokus på att skapa byggnader som balanserar kostnadseffektivitet och hållbarhet. Teamet strävar efter att leverera arkitektonisk design av hög kvalitet och samtidigt säkerställa att lägenheternas planlösning kan anpassas för att möta hyresgästernas förväntade behov. För att uppnå dessa mål samarbetar Sveafastigheter med externa entreprenörer som har till uppgift att producera dessa fastigheter i enlighet med Bolagets strikta standarder för kvalitet och effektivitet.

Bolaget arbetar genom en strukturerad process och har en väletablerad plattform för nyproduktion, vilket sammanfattas i följande bild. Sveafastigheter arbetar aktivt med att etablera effektiva processer för hantering av bygglovsansökningar och andra tillståndspprocesser. Effektiva administrativa processer bidrar till att korta ledtider för projekten i dess helhet. I bilden nedan beskrivs processen för projekt i Sveafastigheter, som inleds med förvärv och markanvisningar, följt av projektutveckling och byggnation samt besiktning och hyresavtal. Hela projektprocessen präglas av hållbarhet med fokus på hälsa och säkerhet i alla projektfaser.



1) Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsportfölj, vilket framgår av avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024".

2) Lägenheter inkluderar bostadsrätter. Bostadsrätter exkluderas dock från fastighetsvärdet.

3) Nyproduktioner vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024.

4) Bolaget har full intern kapacitet för förvärv och markanvisning samt projektutveckling och byggteamet har full intern kapacitet för projektledning.



Direkt tilldelning

Kommuner säljer mark genom en exklusiv dialog med byggherrar

Markanvisning

Kommuner säljer mark genom en öppen auktionsprocess

Förtätningsprojekt

Utveckling av byggrätter på förvaltningsfastigheter

Förvärv

Förvärv av byggrätter eller utvecklingsfastigheter

Projektutveckling

Ansvarig för byggprocessen

Fastighetsförvaltning

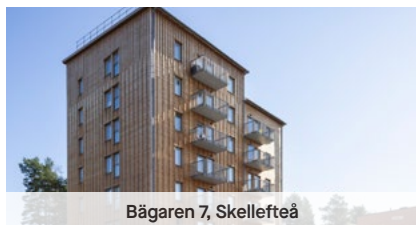
Färdigställd fastighet överlämnas till organisationen för fastighetsförvaltning

Sveafastigheter fokuserar på hög standard inklusive moderna vitvaror som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Genom att tvättmaskin och torktumlare finns i lägenheterna höjs boendestandarden för hyresgästerna och behovet av en gemensam tvättstuga minskar, vilket innebär att mer yta i respektive byggnad kan användas för bostadsändamål. Sveafastigheter väljer genomgående material utifrån Koncernens erfarenhet av vad hyres-

gästerna uppfattar som värdeskapande och komfort samt vad som är lämpligt för långsiktig fastighetsförvaltning och kostnadseffektivitet.

Sveafastigheter bygger främst hyresrätter, men kan även utveckla bostadsrätter. Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter cirka 1 300 bostadsrätter i projektutvecklingsportföljen belägna i Stockholm-Mälardalsregionen.

Exempel på färdigställda projekt



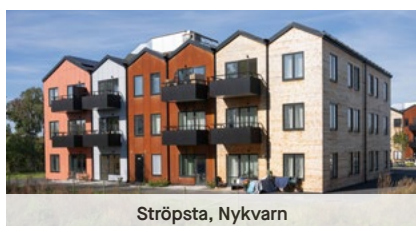
Bägaren 7, Skellefteå

100 %
ekonomisk
uthyrningsgrad*



Sandhammaren, Kävlinge

100 %
ekonomisk
uthyrningsgrad*



Ströpsta, Nykvarn

100 %
ekonomisk
uthyrningsgrad*



Sländan, Södertälje

100 %
ekonomisk
uthyrningsgrad*

* Per den 30 juni 2024.

Per den 30 juni 2024 var cirka 85 procent av nybyggnadsportföljen belägen i Stockholm-Mälardalsregionen. Per samma datum bestod portföljen i Stockholm-Mälardalen av ett fastighetsvärde om 15,3 MDSEK fördelat på cirka 5 200 lägenheter medan portföljen i universitets- och högskolestäder¹⁾ bestod av ett fastighetsvärde om 2,6 MDSEK fördelat på cirka 1 360 lägenheter.²⁾

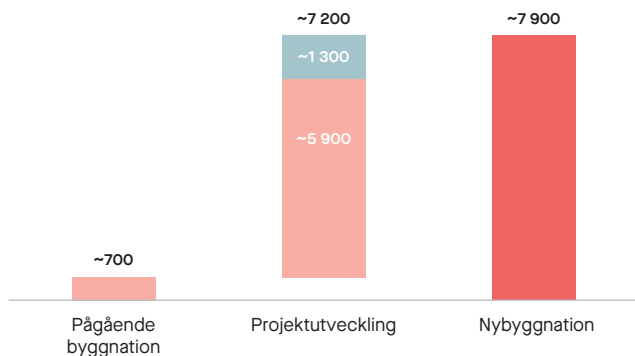
1) Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsportfölj, vilket framgår av "Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportföljen – Djupdykning i befintlig portfölj per den 30 juni 2024".

2) Exklusive bostadsrätter.



Antal lägenheter

Bostadsrätter

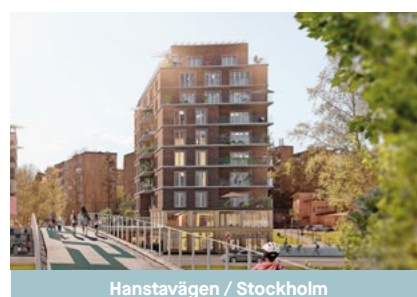


Nyproduktion	Fastighetsvärde (MDSEK)	Antal lägenheter
Stockholm – Mälardalen	15,3	5 197
Universitets- och högskolestäder	2,6	1 356
Övrigt	0,1	45
Malmö – Öresund	0,0	14
Totalt	18,0	6 612
Bostadsrätter	n/a	1 300

Ett urval av pågående byggnation och projektutveckling

Pågående byggnation

Projektutveckling



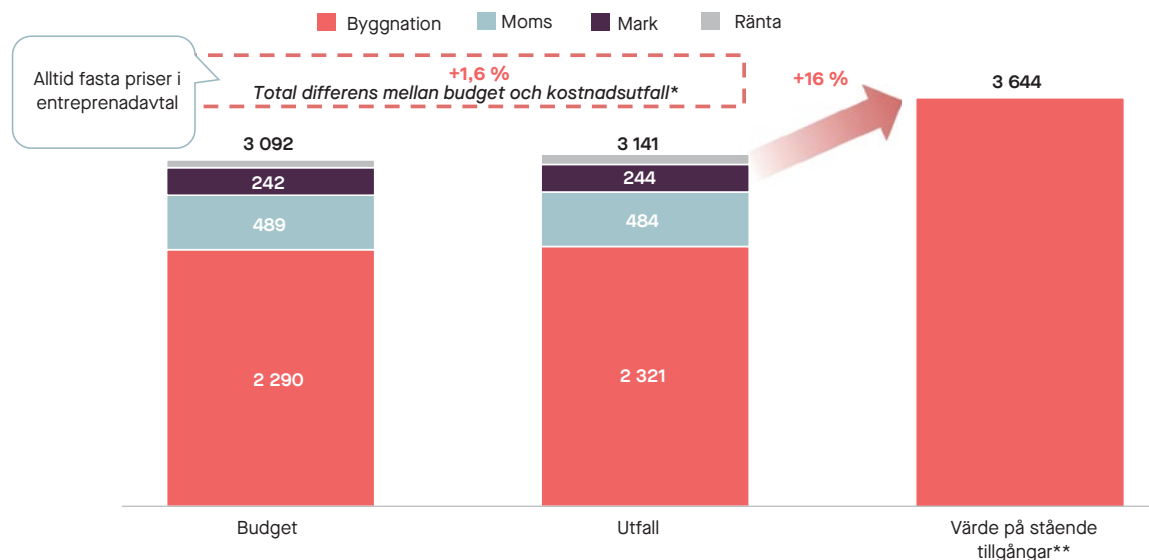
Färdigställda 2024



Med tanke på Bolagets interna projektutvecklingsteam med långvarig erfarenhet i branschen fokuserar Bolaget kontinuerligt på kostnadsminskningar för att öka marginalerna.¹⁾ Från 2020 till och med 30 juni 2024 hade projektutvecklingsteam utvecklat lägenheter med ett årligt drift-

netto från färdigställda projekt motsvarande 149 MSEK²⁾, ett värdeskapande vid färdigställande motsvarande cirka 16 procent och en direktavkastning på investerat kapital om 5 procent.³⁾

Tidigare utvecklingsprojekt inom Sveafastigheters organisation för projektutveckling (MSEK)



* Volatiliteten i budgeteringen innebär att vissa projekt ligger över och andra under genomsnittet.

** Avser det färdigställda värdet på projekt som visas i exemplet budget och utfall.

Sveafastigheter följer sina byggprojekt noga och har historiskt visat förmåga att genomföra projekt inom fastställda budgetramar. Utvecklingsteamets erfarenhet ger Bolaget en god kännedom om projektkostnaderna, vilken stöds av en intern modell för kostnads kontroll som utvärderar utgifternas påverkan på vinstmarginalerna. Generellt sett är cirka 85–90 procent av byggkostnaderna förutsägbara genom Sveafastigheters standardiserade byggbeskrivning och genom att ha en egen projektgrupp, se avsnittet ”–Organisation och medarbetare” för ytterligare information. De återstående cirka 10–15 procent är plats-specifika kostnader som inkluderar kostnader för grundläggning, buller och lokala anpassningar. Organisationen för projektledning arbetar med medelstora entreprenörer för att uppskatta kostnaderna i ett tidigt skede, vilket möjliggör lägre kostnader och långsiktiga starka relationer.

Sveafastigheter har historiskt sett lyckats begränsa effekterna av prisfluktuationer över tid. Bolagets interna projektteam strävar efter att säkerställa kostnadseffektiva projekt genom den interna byggkompetensen och interna processer och rutiner.

Bolagets nyproduktionsportfölj hade en genomsnittlig utvecklingskostnad, inklusive mark, per den 30 juni 2024 som uppgick till cirka 45 000 SEK per kvadratmeter⁴⁾, vilket är något över nettoproduktionskostnaden för hela Sverige om cirka 42 600 SEK per kvadratmeter, för mer information se avsnittet ”Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska bostadshyresmarknaden för nyproduktion”. Sveafastigheter bedömer att deras genomsnittliga utvecklingskostnader överstiger det nationella genomsnittet på grund av deras fokus på Stockholm-Mälardalsregionen.

1) För förvärv och tilldelning av mark samt projektutveckling har Bolaget full intern kapacitet, och för nyproduktion har Bolaget full intern projektledning.

2) Baserat på Sveafastigheters historiska utveckling med en separat projektorganisation som kommer att finnas kvar efter Erbjudandet.

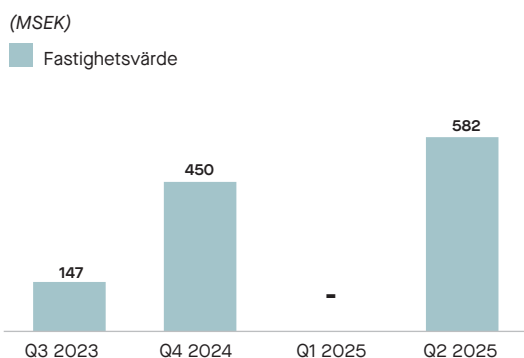
3) Siffrorna baseras på Sveafastigheters historiska utveckling med en separat projektorganisation som kommer att kvarstå efter Erbjudandet. Siffrorna avser data från 2020 till och med 31 mars 2024.

4) Denna genomsnittliga utvecklingskostnad omfattar inte projekt för bostadsrätter.

**Pågående byggnation**

Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter investerat 805 MSEK i pågående byggnation som planeras att färdigställas under 2024 och första halvåret av 2025. Bolaget förväntar sig att investera ytterligare 306 MSEK i dessa projekt. Den pågående byggnationsportföljen består av cirka 690 lägenheter och efter färdigställande uppskattar Sveafastigheter att de pågående byggnationsprojekten kommer att värderas till cirka 1,2 MDSEK i fastighetsvärde. Per den 30 juni 2024 bedöms de pågående byggnationsprojekten bidra med 65 MSEK i löpande hyresvärde vid färdigställande.¹⁾

Diagrammet nedan illustrerar det färdigställda fastighetsvärdet för pågående byggnation under de kommande kvartalen.

**Pågående byggnadsprojekt att färdigställas under 2024 – 30 juni 2025²⁾**

Projekt	Region	Förvärvat/ utvecklade	Färdig- ställande	Storlek		Uppskattat hyresvärde ¹⁾		Investeringar (inkl. mark)	
				Antal lägenheter	Bostadshyra, kvm	MSEK	SEK/kvm	Totalt, MSEK	Upparbetad investering, MSEK
Kasernhöjden 1, etapp 3	Universitets- och högskolestäder	Förvärvat	Juli 2024	80	~3 400	8	2 373	139	-
Kv Julen	Universitets- och högskolestäder	Utvecklad	Maj 2025	180	~8 350	14	1 726	236	237
Barnmorskan	Universitets- och högskolestäder	Utvecklad	Juni 2025	223	~5 730	17	2 950	295	179
Årby Norra I och II – Eskilstuna/fd Notarien 19	Stockholm – Mälardalen	Utvecklad	Nov 2024	206	~11 600	26	2 247	441	389

Uppskattat fastighetsvärde om 1,2 MDSEK

1) Baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024.

2) Baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024.



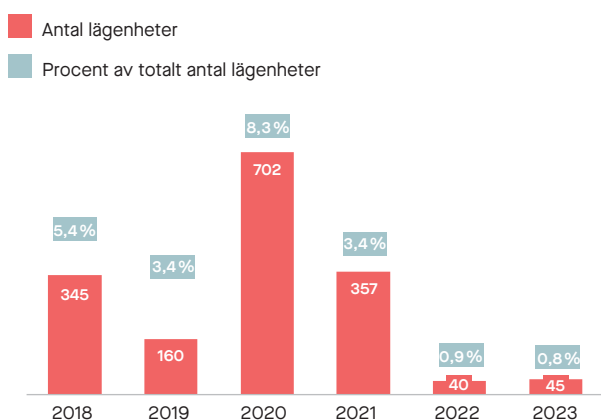
Projektutveckling

Sveafastigheter utvärderar och identifierar kontinuerligt mark i attraktiva mikrolägen med starka underliggande förutsättningar, innefattande bland annat goda kommunikationer till centrala arbetsmarknader. Koncernens utvecklingsarbete omfattar bland annat kund- och behovsanalys, analys av detaljplanebestämmelser, byggtkniska förutsättningar och hållbarhetskrav samt aktivt deltagande i kommunala markanvisningar. Sveafastigheters strategi är att genom lokal närvaro identifiera byggrätter som är lämpliga för marknader med långsiktig

efterfrågan på bostäder, och arbeta nära kommunerna för att underlätta förvärv av byggrätter på områden med begränsad vakans- och hyresrisk. Koncernens långsiktiga samarbete och engagemang med viktiga kommuner har visat sig resultera i regelbundna byggrätter.

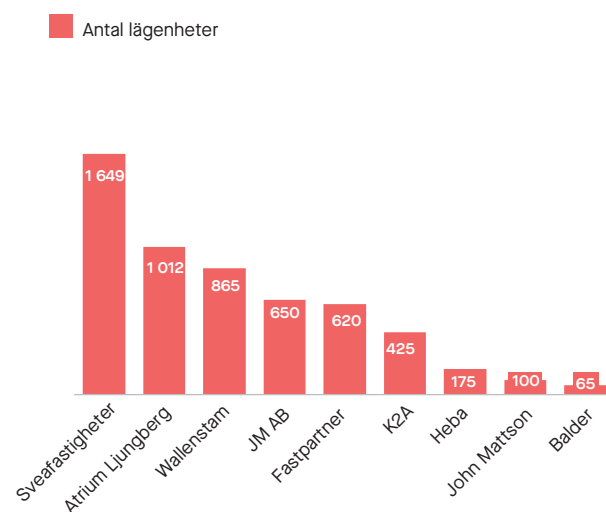
Sveafastigheter har en historik av att erhålla markanvisningar och har tilldelats markanvisningar för mer än 2 300 lägenheter under 2021–2023. Därutöver har mer än 76 000 kvadratmeter byggrätter genererats på befintliga fastigheter i förvaltning under 2022–2023.

Antalet byggrätter och procent av totalt antal tilldelade lägenheter i Stockholms stad för Sveafastigheter (2018–2023)



Enligt Sveafastigheters uppfattning har Bolaget stabila relationer med kommuner i de regioner Bolaget har genomfört och avser framåt att genomföra nyproduktionsprojekt. Därutöver kan Sveafastigheters framgång hänföras till dess erfarna interna projektutvecklingsorganisation, starka lokala närvaro med förståelse för mikrolägen och lokala behov, datadrivna tillvägagångssätt för att analysera efterfrågan, långsiktiga relationer med nyckelintressenter och dess förmåga att hantera olika typer av projekt.

Översikt av antalet lägenhetsbyggrätter i markanvisningar i Stockholms stad (2018–2023)



De flesta markanvisningar erhålls baserat på långsiktiga relationer med kommuner och förmågan att anpassa förslagen till deras behov samt att leverera enligt förväntan

"Sveafastigheter lever upp till vad de lovar, investerar i välbehövliga bostäder. De har bra gestaltning, bra kvalitet och bygger på utsatt tid. I befintliga projekt har de visat att de kan bygga för den målgrupp vi tänker oss"

Kommunstyrelsens
ordförande i Uppsala

"När Nacka kommun bygger bostäder handlar det inte om antal och siffror. Det handlar om långsiktighet och att bygga på platser där människor vill bo. Därför är Sveafastigheter en bra samarbetspartner."

Kommunstyrelsens
ordförande i Nacka



Sveafastigheter arbetar aktivt med att i egen regi utveckla bostäder som är anpassade till den aktuella platsen och det geografiska läget. Principen är att ett projekt ska anpassas utifrån de enskilda förutsättningarna i det specifika området där projektet är beläget. Sveafastigheter arbetar även på grundval av erfarenheter samt hyresgästers och kommuners löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. Koncernen ser det som en viktig del i Sveafastigheters verksamhet att genom frekvent kontakt med befintliga och potentiella hyresgäster bygga kunskap om vilka förväntningar och krav som finns inför kommande projekt.

Genom att analysera data om marknad, kundsegment, konkurrens, efterfrågan, priser och trender, kan Sveafastigheter optimera sina projekt och skapa värde för Koncernens intressenter. Dessutom samarbetar Sveafastigheter aktivt med kommuner och kan på så sätt utforska och identifiera möjligheter för att förbättra stadsmiljön och främja hållbara lösningar för samhället.

Koncernens långsiktiga samarbete och engagemang med kommuner har även visat sig resultera i regelbundna markanvisningar.

Sveafastigheter utmanar kontinuerligt metoderna för att förbättra projektutvecklingen. Sveafastigheter planerar exempelvis att bygga två hus på angränsande mark med olika byggnadsmaterial, det ena är tillverkat av betong och det andra är tillverkat av trä. För att ytterligare förbättra Sveafastigheters förståelse för materialval i framtida projekt jämförs sedan projekten utifrån olika parametrar. Analysen är utformad för att ge en omfattande utvärdering av miljöpåverkan, som omfattar utsläpp av växthusgaser under hela livscykeln och biologisk mångfald, tillsammans med en bedömning av arbetsmiljön på byggarbetsplatserna och hyresgästernas trivsel. Resultatet av analysen ger Koncernen en inblick om vilka material och produkter som kan vara lämpliga för hyresgästernas aktuella och framtida krav och behov.

Fallstudie: Skog selvan



Sveafastigheter har en projektutvecklingsportfölj bestående av cirka 7 220 nya lägenheter, med full optionalitet och ett löpande hyresvärde vid färdigställande om cirka 900 MSEK.¹⁾ Projektutvecklingsportföljens totala

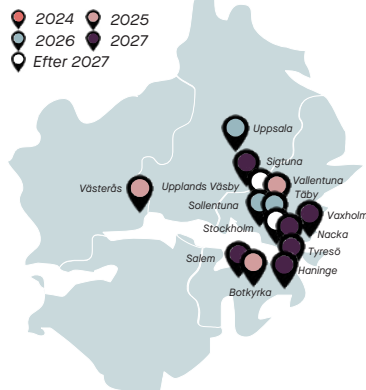
fastighetsvärde uppgår vid färdigställande till 17 MDSEK.²⁾ Cirka 90 procent av projektutvecklingsportföljen³⁾ är belägen i Stockholm-Mälardalsregionen.

1) Lägenheter inkluderar bostadsrätter. Bostadsrätter exkluderas dock från hyresvärdet.
2) Hyresvärde och fastighetsvärde vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024. Exklusive bostadsrätter.
3) Inklusive bostadsrätter.



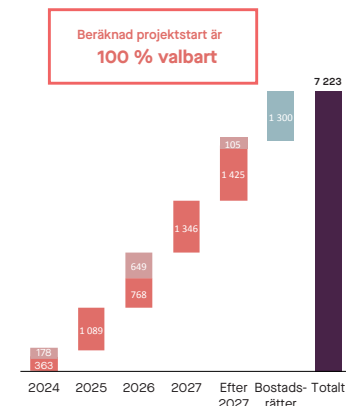
En översikt av projektutvecklingsportföljen för Stockholm-Mälardalen (ej byggstartat)

Genomsnittligt år för potentiellt färdigställande

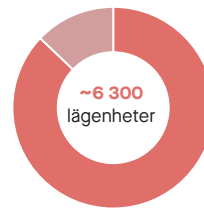


Potentiell byggstart (antal lägenheter)*

Stockholm - Mälardalen Övrigt Bostadsrätter



Stockholm - Mälardalen Övrigt

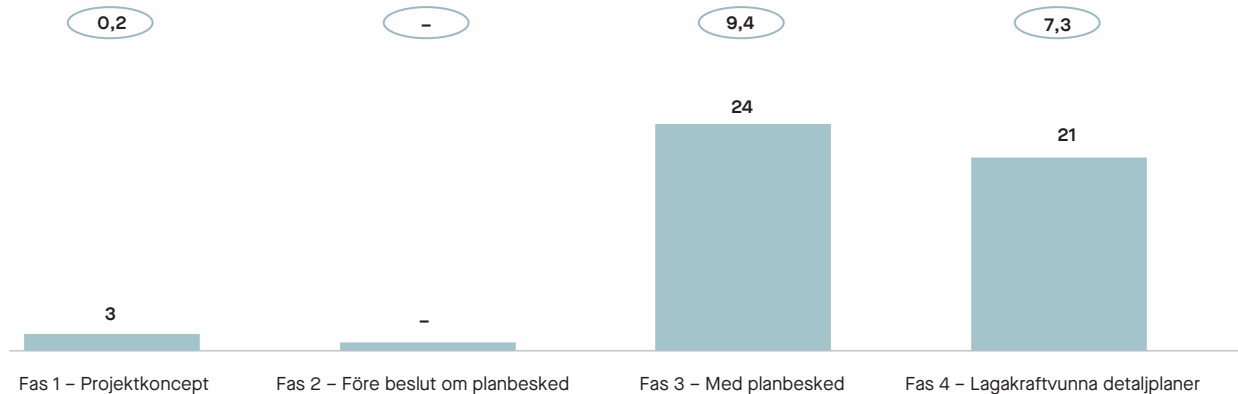


Kommuner	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MDSEK)**	Hyresvärde (MSEK)**
Stockholm	2 322	7	363
Nacka	450	1	80
Tyresö	445	1	36
Botkyrka	372	1	58
Uppsala	248	1	61
Övriga kommuner	1 154	3	166
Stockholm - Mälardalen	4 991	15	765
Övriga projekt***	932	2	114
Totalt projektutveckling	5 923	17	879
Bostadsrätter	1 300	n/a	n/a

* Potentiell byggstart är valfritt och kan skilja sig från faktiska byggstarter.
 ** Vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024.
 *** Består av projekt i universitets- och högskolestäder, Malmö-Öresund och övrigt.

Nedan följer en sammanfattning av de olika projekternas faser, varav majoriteten är i en senare fas.

Antal projekt
 Värde vid färdigställande (MDSEK)



Byggrättsutveckling

Sveafastigheter har förmåga att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till sina nuvarande fastigheter, såsom parkeringsytor som inte används. Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter 344 000 kvadratmeter byggrätter, varav 123 000 kvadratmeter har vunnit laga kraft. Om det beslutas att byggrätten aktivt ska förberedas för framtida byggnation överförs den till projektutveckling. Verksamheten omfattar förtätning på

befintliga fastigheter samt förvärv av intilliggande fastigheter med befintliga byggrätter eller byggrättspotential. Koncernens utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Sveafastigheters organisation präglas av skicklighet i att identifiera byggrätter som Sveafastigheter finner lämpliga på marknader med långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter.



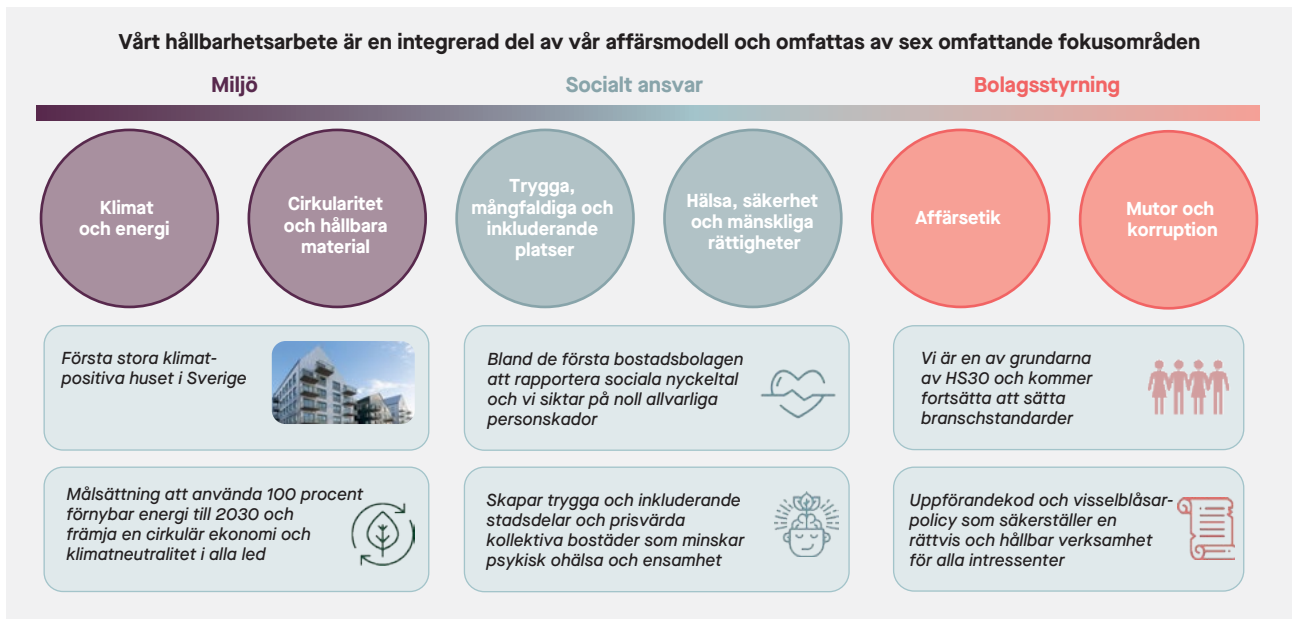
Hållbarhetsarbete

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela sin verksamhet och värdekedja. Det övergripande målet är att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer, vilket innebär att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som främjar mobilitet och samverkar med samhället omkring. Bolaget har etablerat en hållbarhetsorganisation för att styra och koordinera hållbarhetsrelaterade arbetsflöden. Under våren 2024 inrättades en arbetsgrupp för klimatmål i syfte att ta fram en klimatomställningsplan mot klimatneutralitet. Planen kommer att innehålla mål för utsläppsminskningar för initiala och operativa koldioxidutsläpp i linje med den av Science Based Targets initiative ("SBTi") nyligen publicerade¹⁾ metodiken för byggsektorn. Sveafastigheter avser att skicka in mål för godkännande under 2024. Hållbarhetsgruppen, som leds av hållbarhetschefen och som rapporterar till ledningen, har identifierat ett antal nyckeltåtgärder för hållbarhetsorganisationen under andra halvåret 2024:

- 1 Utarbeta en klimatomställningsplan, inklusive utsläppsminskningmål i linje med den nyligen publicerade SBTi-metoden för byggsektorn och med det långsiktiga målet att nå klimatneutralitet
- 2 Förbättra och utöka **datainsamlingen** i hela verksamheten och utveckla förbättrade processer för **övervakning och rapportering** av ESG-relaterade data
- 3 Fortsätta att hantera och regelbundet omvärdera **klimatrelaterade risker** för både nybyggnationer och befintliga fastigheter, med målet att genomföra årliga klimatriskbedömningar för samtliga fastigheter*
- 4 Förbereda **CSRD-rapportering**, inklusive anpassning av nuvarande **taxonomi**, bedöma **EPBD**-positionering och integrera **TCFD**- och **TNFD**-överväganden i hållbarhetsstrategin
- 5 Granska befintliga **nyckeltal för hållbarhet** och fastställa relevanta rapporteringsmått och mål

* I december 2022 genomförde Morgan Stanley Capital International en klimatriskbedömning av SBB:s helägda bostadsportfölj, vilken indikerade att över 97 procent av portföljvärdet har en "mycket låg" exponering, och 1 procent "hög eller mycket hög" exponering, för fysiska klimatrisker och klimatrisker i samband med omställning.

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av affärsmodellen och följer sex fokusområden.



Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av affärsmodellen och följer sex fokusområden.

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del av Bolagets fastighetsutvecklingsprocesser och projekt-

utveckling. Energieffektivisering är en viktig del av strategin och minskar både CO₂ utsläpp och kostnader. Därutöver arbetar Bolaget systematiskt med att minska negativ hållbarhetspåverkan på Koncernnivå.

1) Per dagen för Prospektet.



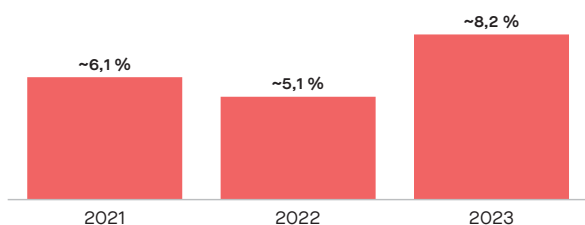
Miljömässig hållbarhet

Fastighetsförvaltning

Utvecklingsprocesserna fokuserar på energieffektivitet och effektförbättring. Sveafastigheter har en etablerad rutin för att identifiera energieffektiviseringspotential. En teknisk förvaltare tillsammans med lokala tekniska fastighetsförvaltare granskar energidata på månadsbasis. Syftet med granskningen är att identifiera de 20 fastigheter som har den sämsta energieffektiviteten (baserat på energideklarationer). Därefter identifieras och genomförs förbättringsåtgärder på de berörda fastigheterna.

Bolaget strävar efter att minska energiförbrukningen med minst fem procent per år. Under de senaste tre åren har Bolaget uppnått detta mål, vilket visas i diagrammet nedan.

Årliga minskningar av jämförbar* energianvändning



* Jämförelser baseras på ett urval av fastigheter som bedöms vara jämförbara, där jämförbarheten avgörs av att fastigheterna ägts av Sveafastigheter i minst 2 år med mätbara data för båda dessa år samt en datatäckning på mer än 95 procent.

Sedan 2020 har Sveafastigheter genomfört energieffektiviseringar om 27 miljoner kWh och Bolaget har en stark historik av klimatsmarta renoveringar inom fastighetsförvaltningen, vilket visas nedan. Bolaget uppskattar en direktavkastning om 10 procent på investeringar i energieffektiviseringar framöver.



Fastighet	Investeringar (SEK)	2022 (kWh)		2023 (kWh)	Förändring (kWh)	Förändring (%)
Kallhäll 1:24	70 000	547 567	➔	453 979	93 589	17
Fakiren 3	450 000	290 774	➔	229 673	61 101	21
Fjärilen 17	15 000	304 409	➔	247 949	56 459	19
Rönnbäret 1	350 000	208 783	➔	156 673	52 111	25
Krämarens 4	1 200 000	982 009	➔	736 299	245 710	25
Jörsön 7:6	20 000	1 517 827	➔	1 334 248	183 579	12







Fallstudie (Marknadshagen 15–17, Norrtälje)

Åtgärder:
Minskad användning av fjärrvärme och installation av bergvärme och hybridsolceller

~ 20 MSEK investering

~34 % besparing genom fjärrvärme

Uppgraderingsprocessen fokuserar också på att minska klimatpåverkan från material genom en rad olika åtgärder.

 <p>Återanvända material</p>	 <p>Val av material med låg klimatpåverkan</p>
 <p>Minskade transporter genom en enda leverans för allt material</p>	 <p>Minimerat materialavfall genom att använda material från tidigare renoveringar</p>

Nyproduktioner

Miljömässig hållbarhet är en grundläggande del i Sveafastigheters projektutveckling. Genom att bygga med god kvalitet och energieffektivitet förlängs fastighetens livslängd. Mot bakgrund av att Bolagets nyproduktionsprojekt står för en betydande del av Sveafastigheters utsläpp är det viktigt för Koncernen att i ett tidigt skede fatta långsiktigt hållbara beslut. Samtliga nyproducerade fastigheter förväntas bli klassificerade som miljöcertifierade byggnader.

Som en del av sin övergripande klimatambition¹⁾ har Sveafastigheter som ambition att senast 2030 minska utsläppsintensiteten i nybyggnadsprojekt till 110 kg koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea. Bolaget har en dokumenterad historik av att minimera klimatpåverkan i nya projekt. Sveafastigheters hållbarhetsmål omfattar hela klimatavtrycket, inklusive installationer och invändig ytbehandling, vilket är mer än vad som krävs enligt Boverkets klimatdeklaration.



1) Se vidare under "Klimatomställningsplan".



Projektledare använder hållbarhetsplattformen Prodikt där materialens hållbarhetsprestanda redovisas med hjälp av Miljövarudeklaration eller, när dessa inte finns tillgängliga, generiska data från Boverkets klimatdatabas. Projektledarna matar in byggnadens förutsättningar och de

material som föreslås användas, och Prodikt beräknar den totala klimatpåverkan för hela byggnaden. På så sätt kan projektledarna justera materialanvändningen så att klimatavtrycket ligger i linje med Sveafastigheters klimatomställningsplan.

Sveafastigheter har legat i framkant när det gäller att implementera nya energieffektiva lösningar i Sverige

Första plusenergihus
i Sverige med
Miljöbyggnad Guld

**Första plusenergi-
flerfamiljshuset**
som är plusenergi
genom fjärrvärme

**Nomineringar av
energipriser**
för Sveafastigheters
framgångsrika projekt
Najaden

**Lösningar för
energilagring**
för att generera
elektricitet och kapa
strömvabrott

Sveriges första stora plusenergihus

År 2018 byggde Sveafastigheter Sveriges första stora plusenergihus i kvarteret Neptun i Västerås och som certifierats med Miljöbyggnad Guld. Taken täcks av 1 210 kvadratmeter solceller som producerar 250 000 kWh el per år, vilket är mer el än vad huset årligen förbrukar och överskottsenergi kan säljas till externa parter. Neptuns plusenergiteknik har även utvärderats och applicerats i andra byggprojekt, exempelvis i forskningsprojektet Betongbyggglådan där samma metod och teknik användes, men med ett halverat koldioxidutsläpp. I projekt Najaden i Västerås har även batterier kopplats till solcellerna på taket för att reducera effekttoppar.

Minskat koldioxidutsläppen med 40 procent via användningen av slimmad konstruktion, återvunnen armering och klimatförbättrad betong

Hösten 2021 byggstartades kvarteret Näckrosen i Jordbro, Haninge, som med kunskap från forskningsprojektet Betongbyggglådan byggs med en optimerad stomme, återvunnen armering och klimatförbättrad betong i grundplattan, platsgjutna källarväggar och undergjutningar. Dessa åtgärder beräknas reducera koldioxidutsläppet med minst 40 procent, i jämförelse med traditionella metoder.



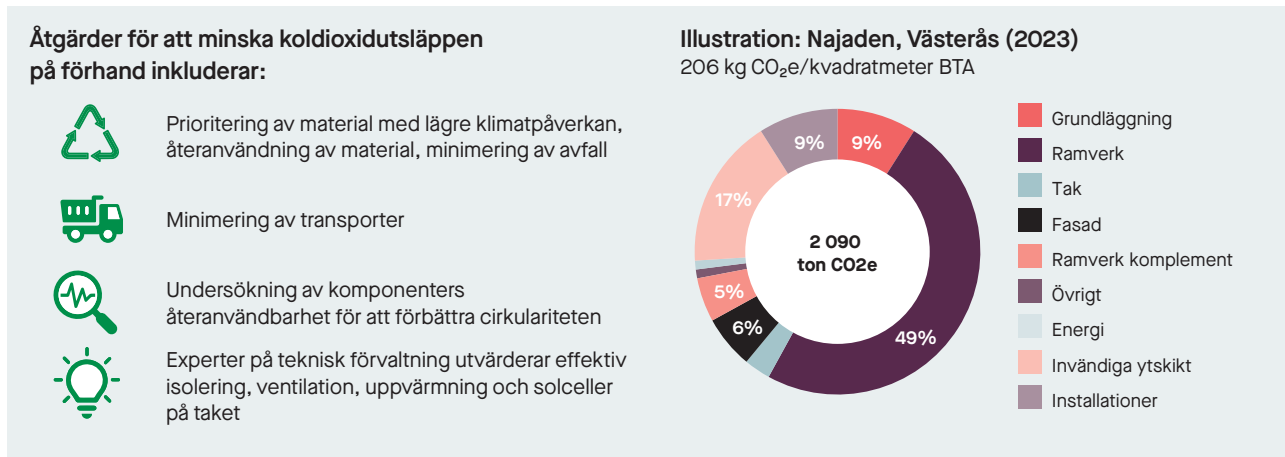
Initiativtagare till HS30¹⁾

HS30 är ett hållbarhetsforum där aktörer från bostads-utvecklingssektorn i Mälardalsregionen samlas för att transparent dela kunskap och bidra till konkreta åtgärder inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Det kan handla om frågor som hur verksamheten arbetar med livscykelanalyser, att minska koldioxidutsläpp, främja urbana ekosystemtjänster och hur branschen kan utveckla trygga bostadsområden där människor trivs.

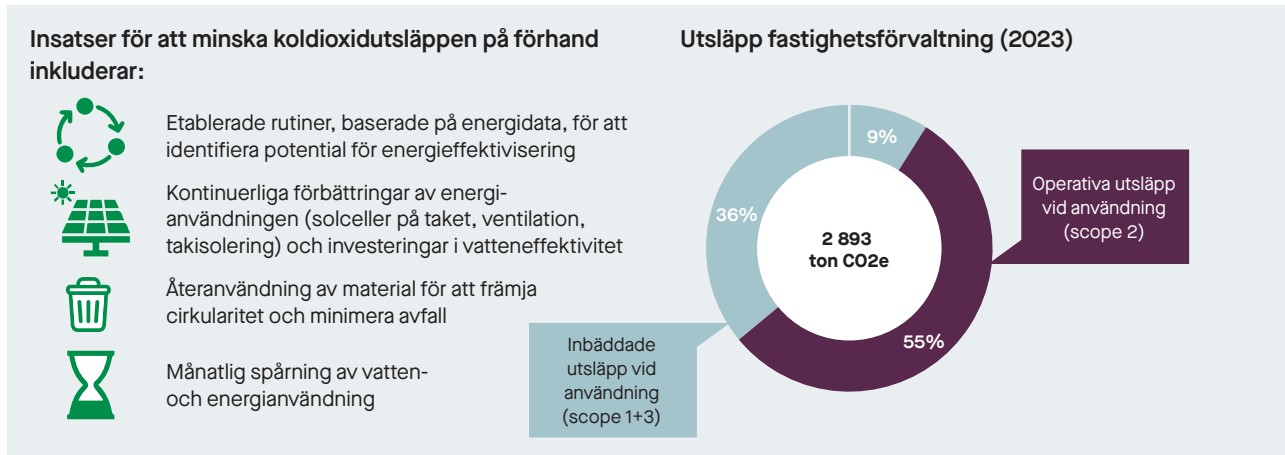
Klimatomställningsplan

Sveafastigheter har en långsiktig ambition att bli ett klimatneutralt företag. Den nyligen inrättade arbetsgruppen för klimatmål kommer att sträva efter att fastställa mål för utsläppsminskningar för initiala och operativa koldioxidutsläpp i linje med den nyligen publicerade²⁾ SBTi-metodiken för byggsektorn, vilket illustreras nedan. Sveafastigheter avser att skicka in sina mål för godkännande under 2024. Som en del av den övergripande ambitionen att minska klimatavtrycket har Sveafastigheter målsättningen att använda 100 procent förnybar energi för Sveafastigheters fastigheter senast 2030 samt en övergripande ambition att främja en cirkulär ekonomi. Bolaget strävar efter att hela elförbrukningen ska täckas av ursprungsgarantier och alla byggnader, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, ska förberedas för solenergi.

Koldioxidutsläpp på förhand (produktions- och konstruktionsstadier) Utsläpp i samband med produktion av material och uppförande av en byggnad



Driftrelaterad koldioxid (Användningsstadie) Utsläpp i samband med driften av en byggnad



1) Hållbart Stockholm 2030.
2) Per dagen för Erbjudandet.



Framöver kommer Bolaget att arbeta för att vidareutveckla en omfattande datainsamling kring växthusgasutsläpp, lämna in interimistiska klimatmål för godkännande med SBTi och vidareutveckla sin klimatomställningsplan, med utgångspunkt i åtgärderna nedan.

Viktiga initiativ för att förverkliga Sveafastigheters klimatambition

Energieffektivitet

Bolagets tekniska förvaltningsexperter övervakar energiprestandan för hela fastighetsportföljen och fastställer de lämpligaste åtgärderna för varje fastighet. Exempel på sådana åtgärder är installation av värmepumpar och solpaneler samt förbättrad isolering och ventilation.

Resurshantering och cirkulära materialflöden



Återanvända material används vid renoveringar, till exempel innerdörrar och foder. Sveafastigheter bedriver också forskning kring återanvändning av tunga byggnadsdelar tillsammans med en erfaren arkitektbyrå, en hållbarhetsplattform och forskare på KTH.



Materialavfallet minimeras genom att material från tidigare renoveringar används först i varje nytt projekt.



Val av material med låg klimatpåverkan när så är möjligt, till exempel infästningar, fogar och vitvaror.



Minskade transportkostnader uppnås genom att alla nödvändigandiga material levereras på en gång.

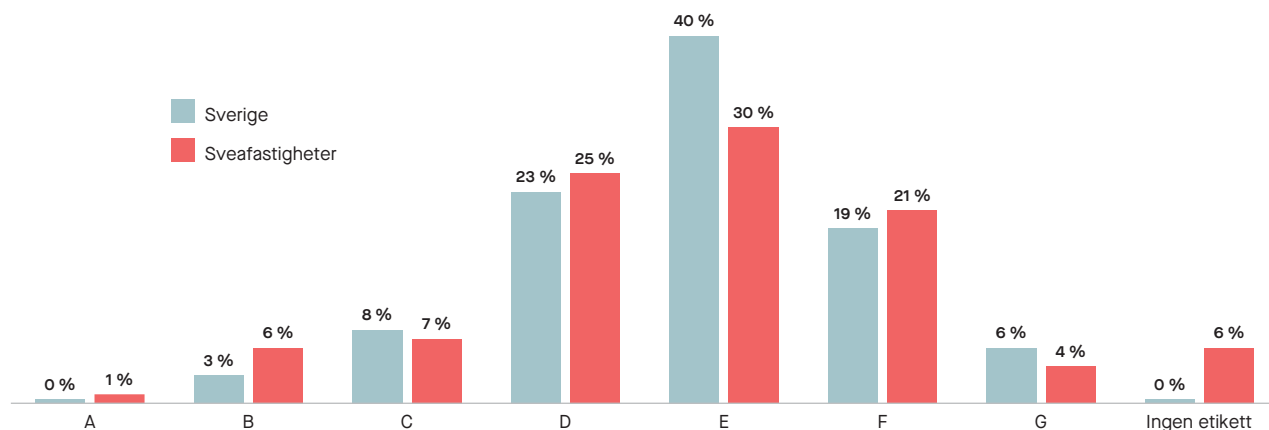
Utvärdering av positionering i relation till Direktivet om byggnaders energiprestanda (Eng. Energy Performance of Buildings Directive) ("EPBD")

EPBD syftar till att åtminstone fördubbla den årliga energirenoveringstakten¹⁾ för kommersiella fastigheter och bostäder, genom att gradvis fasa ut de byggnader som har sämst prestanda. Lagförslaget, som det ser ut idag, beräknas därför öka den årliga renoveringstakten i EU till 2 procent (från dagens 1 procent).²⁾ Sveafastigheter har en plan för att utvärdera Sveafastigheters positionering avseende EPBD och hur Bolaget ska uppnå dessa mål och krav. Dessutom har Sveafastigheter varmhyra (hyra som innefattar värme och så vidare), vilket ger god avkastning på investeringar i energieffektivisering (8–15 procent). Sveafastigheter bedömer att fastighetsportföljens energiklassfördelning i stort sett överensstämmer med den nationella energiklassfördelningen, baserat på fastighetsvärde.

Nyckelfaktorer som driver omställningen

- ✓ Investeringar i energieffektivisering
- ✓ Hållbart byggande av nya fastigheter
- ✓ Klimateffektiv fastighetsförvaltning
- ✓ Cirkulärt material
- ✓ Klimatkompensationer

Sveafastigheters fördelning av energiklassificering jämfört med hela Sverige*



* Både Sveriges och Sveafastigheters procent är beräknat baserat på antal lägenheter.

1) Målet att fördubbla renoveringstakten lades fram i Europeiska kommissionens strategi Renovation Wave 2020. Det reviderade och förstärkta direktivet om byggnaders energiprestanda är de viktigaste byggstenarna för att uppnå detta mål.

2) Buildings Performance Institute Europe.

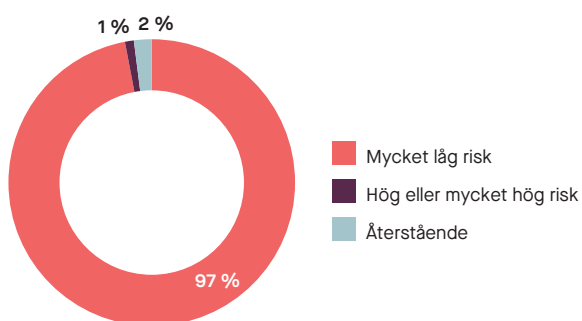


Analys av klimatrisker

Hela Sveafastigheters fastighetsportfölj kommer genomgå en årlig utvärdering avseende klimatrisker vilken kommer utgöra grunden för att bedöma både fysiska risker och omställningsrisker som en del av det bredare riskhanteringsarbetet. Analysen kommer att omfatta klimatrelaterade risker för både nybyggnationer och befintliga fastigheter och utförs av Morgan Stanley Capital International baserat på etablerade och vetenskapligt grundade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSPs och ECMWF. För närvarande

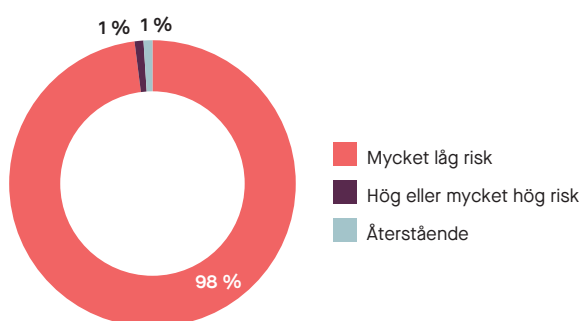
omfattar klimatriskanalysen den gamla SBB-portföljen, men kommer framöver att utvidgas till att omfatta hela fastighetsportföljen. Denna analys ligger till grund för ledningens riskreducerande åtgärder. Se avsnittet "Riskfaktorer – Risker relaterade till Sveafastigheters verksamhet – Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina ambitioner avseende hållbarhet och uppfylla ESG-standarder eller krav som uppställs av myndigheter, investerare och andra intressenter" för ytterligare information om klimatrisker relaterade till Sveafastigheter.

Fysiska risker (procent av värdet)*



* Mäts som en procentuell andel av värdet.

Omställningsrisker (procent av värdet)*



* Mäts som en procentuell andel av värdet.

Social hållbarhet

Trygga, mångkulturella och inkluderande samhällen

Sveafastigheter arbetar aktivt för att skapa trygga och attraktiva samhällen och främja en inkluderande miljö. Socialt värdeskapande prioriteras i alla stadsdelar och samhällen. Bolagets arbete med social hållbarhet bygger på två pelare.

Trygga och inkluderande samhällen

Sveafastigheter arbetar med social hållbarhet i praktiken, genom att skapa bostäder och kvarter med omtanke om de människor som ska bo och vistas där. Det görs med

lyhördhet till och i nära dialog med kommuner, lokala aktörer och människor som bor och vistas i berörda området. Sveafastigheter arbetar för att grannar ska vara mer än ett namn på en dörr, exempel på detta är att vissa fastigheter erbjuder sociala ytor både inomhus och utomhus, gemensamhetslokaler, lådcykelpooler, elbilspooler, grannaktiviteter samt sociala kontrakt till kommuner.

Arbetet med att bidra till trygga och inkluderande samhällen stöds av sociala hållbarhetsbedömningar, som genomförs i ett tidigt skede av alla nyproduktioner.

Trygga och inkluderande samhällen

Vi bidrar med en stark grund för våra bostadsområden och lokalsamhällen

- ✓ **Trivsamma och trygga miljöer** – Trygghet och gemenskap som gör att varje hyresgäst känner sig trygg och hemma
- ✓ **Tillhörighet** – Grannar ska vara mer än ett namn på en dörr
- ✓ **Lokal närvaro** – Aktivt engagemang och interaktion i våra samhällen
- ✓ **Betrodd hyresvärd** – värde drivet arbets sätt för att skapa förtroende bland våra hyresgäster

Mångfald och lika möjligheter

Vi bidrar med lösningar på samhällsutmaningar och ökande ojämlikhet genom att samarbeta med våra lokala samhällen



Organisation för trygghet i Jordbros samhälle



Organisation för ungdomar i Östberga



Organisation som stödjer mammor i socioekonomiskt utsatta områden



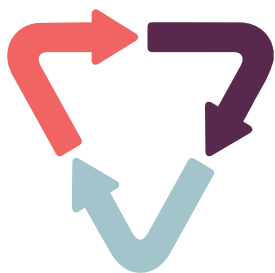
Organisation för ungdomars aktiva livsstil



Hubb för innovation



3. ... och en social konsekvensanalys för att säkerställa en trygg boendemiljö



1. Vi genomför egen undersökning av:

- ✓ Demografi
- ✓ Fördelning av bostäder
- ✓ Trygghetsmätningar
- ✓ Samtal med lokala föreningar
- ✓ Intryck från platsbesök

2. ... i kombination med kommunernas behov och analyser ...

Mångfald och lika möjligheter

Sveafastigheter producerar varierade boendialternativ i några av de nya byggnaderna för att passa olika livsstilar och behov, inklusive ungdomsbostäder, kollektivbostäder och trygghetsbostäder. I dessa fastigheter skapas en inkluderande bostadsmiljö och bostäderna kan anpassas för olika målgrupper, vilket optimerar resursanvändningen. För att främja gemenskapskänsla bland hyresgäster byggs även innergårdar med grillplats, lekplats och så vidare. Några exempel är följande:

Prisbelönt kollektivt boende för att minska psykisk ohälsa och ensamhet

Under 2021 färdigställdes Sveafastigheters första kollektivhus, Rudbeckia i Uppsala. Rudbeckia är byggt för att öka känslan av gemenskap i syfte att minska psykisk ohälsa och ensamhet.

Prisbelönt seniorboende med syfte att öka interaktionen mellan äldre

Sveafastigheter har seniorboenden med gemenskapsfokus som främjar samvaron mellan de äldre, exempelvis Hydran i Västerås och Drabanten¹⁾ i Upplands Väsby.

Det sociala hållbarhetsarbetet går utöver att bygga fastigheter till att stödja det lokala samhället där Sveafastigheter har aktiva samarbeten med lokala föreningar som ChangersHub, En Frisk Generation, Vi Tar Plats och Jordbro i Samverkan.

Hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Hälsa och säkerhet i hela verksamheten är viktigt för Sveafastigheter. Därmed strävar Bolaget efter att uppnå följande:

- ▶ **Noll allvarliga personskador**, avser både egen och inhyrd personal samt personal på plats.
- ▶ **Robusta processer** för att främja goda arbetsvillkor både internt och i hela leveranskedjan.
- ▶ **Riskbedömningar** kommer att genomföras för att identifiera potentiell negativa effekter och **åtgärder vidtas** för att förhindra eller mildra identifierade risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

Processer finns på plats för att säkerställa säkerhet och trivsel på arbetsplatsen, samt rättvisa och anständiga arbetsvillkor. Sveafastigheter har därför implementerat en instruktion för arbetsrelaterade brott och arbetsmiljö. Instruktionen är tillämplig på alla investeringar över 20 MSEK och där beräknad kontraktslängd överstiger ett år. Syftet med instruktionen är att förhindra arbetsrelaterade brott i alla projekt som ägs av Sveafastigheter och säkerställa ett kontinuerligt och systematiskt arbetsmiljöarbete för att inga olyckor ska inträffa.

I enlighet med instruktionen upprättas checklistor vid projektstart, i samband med kontinuerliga platsbesök av projektledaren samt vid granskningar med anledning av identifierade arbetsmiljöbrister. Checklistorna omfattar bland annat arbetsmiljöplan, riskbedömning av arbetsmiljön, olyckor och tillbud (Eng. *near-misses*) samt skydds- och miljöinspektioner. Dessutom använder Sveafastigheter en extern part för att hålla koll på all personal på plats och för att se till att obehöriga inte befinner sig i lokalerna.

Incidenter och olyckor i Sveafastigheters projekt ska omedelbart rapporteras till projektledaren och registreras i protokollet. Ett nytt ramverk för HSE-rapportering (Eng. *Health, Safety and Environment-reporting*) som omfattar Bolagets verksamhet som helhet kommer att implementeras 2024 och omfatta hälso- och säkerhetsincidenter och olyckor (allvarliga tillbud och olyckor, skador med förlorad arbetstid (Eng. *Lost Time Injuries*) och frekvens för skador med förlorad arbetstid (Eng. *Lost Time Injury Frequency*), miljöincidenter och extrema väderhändelser.

Styrning

Sveafastigheters uppförandekod ska antas och följas av alla medarbetare och samarbetspartners, inklusive leverantörer. Den anger de minimikrav som Sveafastigheter ställer på Bolaget, dess anställda och leverantörer. Genom uppförandekoden bidrar alla till en ansvarsfull, hållbar och etisk verksamhet.

Bolaget strävar efter att tidigt upptäcka och utreda oegentligheter och/eller missförhållanden och har inrättat en visselblåsartjänst där medarbetare, partners och andra intressenter kan lämna information under fullständig anonymitet. Alla ärenden, klagomål och rapporter tas emot och utreds av en tredje part. Alla ärenden som tas emot av visselblåsartjänsten undersöks och, när det är relevant, åtgärdas.

Sveafastigheter eftersträvar hög affärsetik och integritet på alla nivåer i organisationen. Korruption, bedrägerier och penningtvätt motverkas alltid aktivt och medarbetare förväntas alltid arbeta i enlighet med Sveafastigheters värderingar, principer och intressen. För att säkerställa en organisation med god regelefterlevnad ingår riktlinjer om mutor och korruption i uppförandekoden.

1) Drabanten utvecklades av Sveafastigheter men avyttrades till Kåpan i samband med upplösningen av joint venture-bolaget Hemvist.



Sveafastigheters styrkor och konkurrensfördelar

Sveafastigheters ledning har identifierat följande styrkor och konkurrensfördelar, vilka möjliggör att strategin kan förverkligas och att Koncernen kan uppnå sina långsiktiga mål.

Erfaren förvaltningsorganisation

Den erfarna och decentraliserade förvaltningsorganisationen med lokal närvaro möjliggör en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning med korta beslutsvägar. Förvaltningsorganisationen utgörs av lokala förvaltare i respektive region för att säkerställa en nära dialog mellan Sveafastigheter och dess hyresgäster. Förvaltningschefen, och de flesta regionchefer och lokala fastighetsförvaltare kommer från SBB och har tidigare arbetat med delar av det befintliga fastighetsbeståndet. Givet kunskapen om det befintliga fastighetsbeståndet och ett fullt fokus på bostäder kan de fortsatt ha en nära dialog med hyresgäster och andra intressenter. Sveafastigheter har en framgångsrik organisation på plats och kan därmed fortsatt bedriva en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning med goda förutsättningar att förvalta beståndet.

Stark finansiell ställning och stabil kapitalstruktur

Sveafastigheter har en stark finansiell ställning med en belåningsgrad om 43¹⁾ procent och en stabil kapitalstruktur som ger Koncernen en god förmåga att genomföra sin tillväxtstrategi och hantera eventuella marknadsförändringar. Efter noteringen kommer kapitalstrukturen att bestå av bankfinansiering med lång kapitalbindning som till stor andel är räntesäkrad, vilket minskar risken för refinansieringsbehov och räntefluktuationer samt obligationslån. För mer information se avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang”*. Genom att ha en enkel och transparent finansieringsstruktur kan Sveafastigheter stärka sin position på bostadsmarknaden.

Stabilt kassaflöde

Sveafastigheter har en långsiktig strategi som ger goda möjligheter till stabila intäkter över tid. Majoriteten av Sveafastigheters hyresintäkter kommer från hyresreglerade hyror. Detta innebär att Sveafastigheter har en låg exponering mot marknadshyror och konjunktursvängningar. Bruksvärdesmetoden ger också Sveafastigheter en möjlighet att höja hyrorna genom bruksvärdesprövningar i samband med exempelvis förbättringar av fastigheterna, såsom löpande renoveringar och energieffektiviseringar. För att ytterligare optimera sina

hyresintäkter utnyttjar Sveafastigheter även möjligheten att tillämpa ”presumtionshyror” för sina nyproducerade lägenheter under en period om 15 år efter färdigställandet av byggnaden. Presumtionshyror innebär att Sveafastigheter kan avtala om högre hyror än bruksvärdeshyrorna och ger Sveafastigheter en större flexibilitet och incitament att investera i nya och attraktiva bostäder. Genom att kombinera bruksvärdeshyror och presumtionshyror har Sveafastigheter skapat en balanserad och hållbar hyresstrategi, som ger Koncernen stabila och växande kassaflöden.

Höga hållbarhetsambitioner

Hållbarhet är en central del av Sveafastigheters verksamhet och Koncernen arbetar aktivt med social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Ett växande hållbarhetsfokus bland alla intressentgrupper har bidragit till en ökad efterfrågan på både klimatsmarta och trygga bostäder. Sveafastigheter har höga ambitioner med att förbättra hållbarheten inom fastighetsbeståndet och arbetar aktivt med att minska sitt klimatavtryck genom att genomföra energibesparingsprojekt. Koncernen arbetar också med att öka den sociala tryggheten i sina bostadsområden för att skapa värde för sina hyresgäster och bidra till en positiv social utveckling.

Ökad efterfrågan på hyresrätter

Bostadsmarknaden i Sverige har under de senaste åren präglats av hög efterfrågan, lågt utbud och att priser på bostadsrätter har stigit med cirka 500 procent under perioden 2002–2022.²⁾ Detta har enligt Bolaget lett till att många hushåll har svårt att finansiera ett bostadsköp, antingen på grund av höga kontantinsatser, skuldkvotstak eller amorteringskrav. Samtidigt har räntorna börjat stiga från historiskt låga nivåer, vilket har ökat kostnaden för att låna till en bostad. Dessa faktorer har bidragit till att hyresrätter blivit alltmer attraktivt som boendeform, eftersom de erbjuder en större flexibilitet, lägre risk och lägre kapitalbindning. Andelen hyresrätter bland bostäder har även ökat från 29 procent år 2013 till 33 procent år 2023, vilket påvisar en långsiktig trend som gynnar Sveafastigheters hyresmarknad.³⁾

Sveafastigheter har en omfattande projektutvecklingsportfölj med mer än 7 200 nya potentiella lägenheter, främst belägna i Stockholm-Mälardalen, som stärks av den fortsatt höga efterfrågan på hyresfastigheter i Sverige. Denna portfölj positionerar Bolaget för att på ett effektivt sätt möta det växande behovet av hyresbostäder och kapitalisera på marknadstrender i Sverige.

1) Per dagen för första dag för handel.

2) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

3) Baserat på uppgifter från Rådet för främjande av kommunala analyser.



Bostadsbrist och befolkningstillväxt i Sveafastigheters marknader

Sveafastigheter förvaltar och utvecklar fastigheter i regioner som över tid har visat sig ha en långsiktig efterfrågan på bostäder. Med anledning av bostadsbristen i de regioner där Sveafastigheter är verksamt kan Sveafastigheter, som ett av de största bostadsfokuserade fastighetsbolagen i Sverige, tillvarata positiva marknadstrender såväl nationellt som regionalt. Sveafastigheter har stor exponering mot regioner där bostadsbristen är utbredd och befolkningstillväxten är hög i förhållande till riksgenomsnittet, vilket är faktorer som driver efterfrågan på Koncernens bostäder. Sveafastigheter är verksam i kommuner där cirka 80 procent har en uttalad bostadsbrist och 13 procent har rapporterat balans på bostadsmarknaden. Därutöver har befolkningen i Sveafastigheters regioner ökat med 11,6 procent mellan år 2013–2023, vilket är högre än riksgenomsnittet på 9,6 procent under samma period. Detta ger Sveafastigheter goda möjligheter att uppnå en hög uthyrningsgrad samt stabila och ökande hyresintäkter över tid.

Organisation och medarbetare

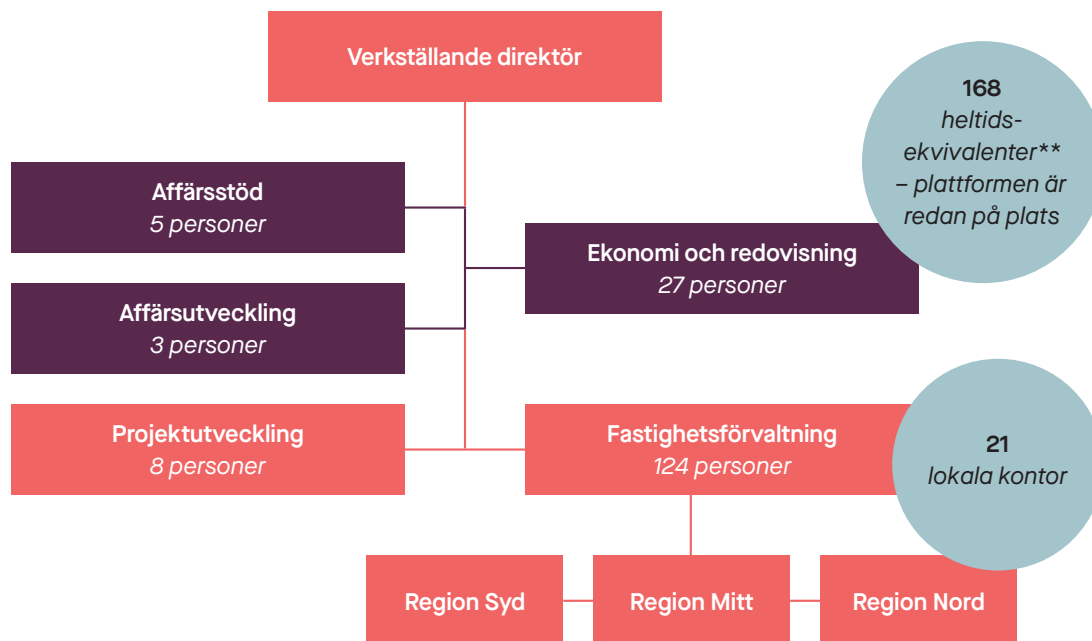
Organisation

Sveafastigheters organisation är affärsmässig och karaktäriseras av långsiktighet, tillgänglighet och nytänkande samt stödjer Koncernens strategier och mål. Sveafastigheters huvudkontor är beläget i Stockholm och Koncernen har 21 lokalkontor för sina lokala fastighetsförvaltningsteam. Koncernens verksamhet är organiserad inom två affärsområden och Bolaget har koncerngemensamma funktioner, vilka inkluderar interna kompetenser såsom teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, projektutveckling, byggkompetens¹⁾, transaktion och värdering, hållbarhet, finans, HR och digitalisering.

Medarbetare

Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter totalt 168 heltidsekvivalenter, av vilka 154 var medarbetare och 14 konsulter. Flertalet av medarbetarna i förvaltningsorganisationen kommer från tidigare roller på SBB och har lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning. Allt arbete som görs syftar till att optimera fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt för att få nöjda kunder och skapa god avkastning.

Sveafastigheters organisationskarta*



* Separerad funktion från SBB.

** Per den 30 juni 2024.

1) Externa parter är vanligtvis arkitekter, entreprenörer, teknikingenjörer och lantmätare.



Fastighetsportfölj

Översikt av Sveafastigheters fastighetsportfölj

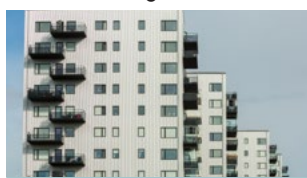
Sveafastigheter äger, aktivt förvaltar och bygger attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige med ett totalt fastighetsvärde, inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktioner (bokfört värde), om cirka 27,5 MDSEK, varav 24,3 MDSEK avser fastigheter i förvaltning, 0,8 MDSEK avser pågående byggnation och 2,4 MDSEK avser projektutveckling och byggrätter.

Sveafastigheters portfölj avseende fastigheter i förvaltning

Per den 30 juni 2024 bestod fastigheter i förvaltning av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter, diversifierat över fyra regioner med 94 procent av portföljens

värde beläget i storstadsregioner¹⁾ och universitets- och högskolestäder²⁾. Per samma datum bestod portföljen av cirka 14 470 lägenheter fördelat på 260 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 994 000 kvadratmeter. Fastigheterna i förvaltning hade per den 30 juni 2024 ett fastighetsvärde om 24,3 MDSEK eller 24 436 SEK per kvadratmeter och en ekonomisk uthyrningsgrad om 94³⁾ procent. Den årliga intjäningsförmågan avseende hyresvärde uppgår till 1 570 MSEK⁴⁾ med ett driftnetto (inklusive fastighetsadministration)⁵⁾ om cirka 938 MSEK. Avkastningskravet på fastigheter i förvaltning uppgick till 4,3 procent.

Utvalda fastigheter i förvaltning



Focken 1 & 2, Västerås

Antal lägenheter:	196
Uthyrningsbar area:	12 756 kvm
Hyresvärde:	28 MSEK
Byggår:	2017



Vårholmen 6, Stockholm

Antal lägenheter:	79
Uthyrningsbar area:	5 119 kvm
Hyresvärde:	13 MSEK
Byggår:	2017



Önskemålet 7, Jönköping

Antal lägenheter:	88
Uthyrningsbar area:	4 205 kvm
Hyresvärde:	8 MSEK
Byggår:	2022



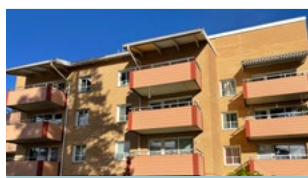
Spårvagnen 1, Helsingborg

Antal lägenheter:	188
Uthyrningsbar area:	11 767 kvm
Hyresvärde:	24 MSEK
Byggår:	2020



Gärdet 14, Umeå

Antal lägenheter:	95
Uthyrningsbar area:	4 993 kvm
Hyresvärde:	7 MSEK
Byggår:	1954



Hedensbyn 25:50, Skellefteå

Antal lägenheter:	729
Uthyrningsbar area:	56 126 kvm
Hyresvärde:	69 MSEK
Byggår:	1992



Lägerhyddan 2, Linköping

Antal lägenheter:	156
Uthyrningsbar area:	10 800 kvm
Hyresvärde:	17 MSEK
Byggår:	1967



Hov Dalbogård, Växjö

Antal lägenheter:	229
Uthyrningsbar area:	16 394 kvm
Hyresvärde:	22 MSEK
Byggår:	1963

Översikt av Sveafastigheters portfölj avseende fastigheter i förvaltning fördelat på regioner per den 30 juni 2024

Region	Antal Fastigheter	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	
Universitets- och högskolestäder	75	5 875	404 350	8 913	22 042	567	1 402	94
Stockholm – Mälardalen	73	3 723	244 814	8 136	33 235	456	1 861	96
Malmö – Öresund	69	2 677	194 935	4 257	21 839	275	1 409	96
Stor-Göteborg	15	882	60 945	1 479	24 260	86	1 414	96
Övriga	30	1 310	89 398	1 515	16 952	121	1 357	81
Totalt	262	14 467	994 442	24 300	24 436	1 505	1 513	94

1) Avser fastigheter i Sveafastigheters regioner Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg.

2) Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsbestånd, vilket framgår av "Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024".

3) För nyproduktion (i) som har färdigställts under de senaste tre kvartalen från den relevanta kvartalsbalansdagen (dvs. den 30 juni 2024) och (ii) där vakansgraden överstiger den genomsnittliga vakansgraden för Bolagets fastigheter i förvaltning (uppgående till cirka 6 procent per den 30 juni 2024), tillämpas den genomsnittliga vakansgraden för fastigheter i förvaltning (6 procent). Om projektvakans inkluderar uppgår Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad till 91 procent.

4) Baserat på intjäningsförmåga per den 30 juni 2024, se vidare i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga – Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan".

5) Baserat på intjäningsförmåga per den 30 juni 2024, se vidare i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga – Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan".



Universitets- och högskolestäder – Stark demografi

~ 94 %

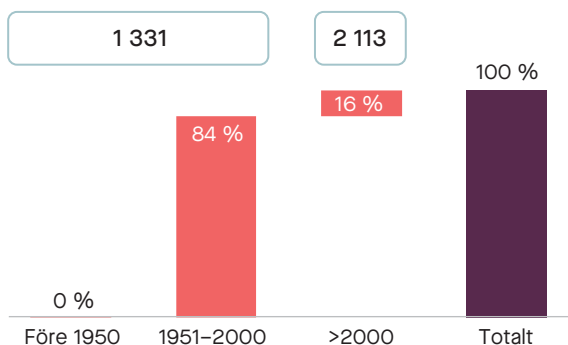
ekonomisk uthyrningsgrad*

1 402 SEK

genomsnittligt
hyresvärde per kvm

Andel av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår
i regionen (%)

Genomsnittligt hyresvärde/kvm (SEK)



* Ekonomisk uthyrningsgrad exkluderar färdigställd nyproduktion de senaste tre kvartalen från relevant kvartalsbokslutsdag (dvs. 30 juni 2024), och om projektvakans inkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent.

Stockholm-Mälardalsregionen – belägen i närheten av centrala arbetsmarknader med viktiga underliggande makrotrender

~ 96 %

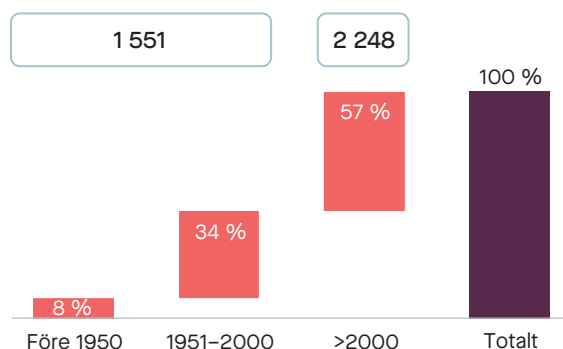
ekonomisk uthyrningsgrad*

1 861 SEK

genomsnittligt
hyresvärde per kvm

Andel av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår
i regionen (%)

Genomsnittligt hyresvärde/kvm (SEK)



* Ekonomisk uthyrningsgrad exkluderar färdigställd nyproduktion de senaste tre kvartalen från relevant kvartalsbokslutsdag (dvs. 30 juni 2024), och om projektvakans inkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent.

Malmö-Öresundsregionen – fördelat på kommuner med koppling till viktiga arbetsmarknader i södra Sverige och Danmark

~ 96 %

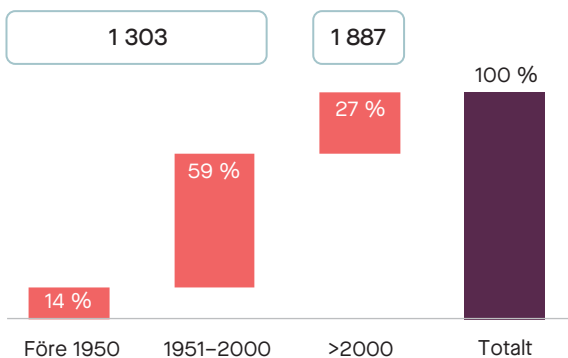
ekonomisk uthyrningsgrad*

1 409 SEK

genomsnittligt
hyresvärde per kvm

Andel av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår
i regionen (%)

Genomsnittligt hyresvärde/kvm (SEK)



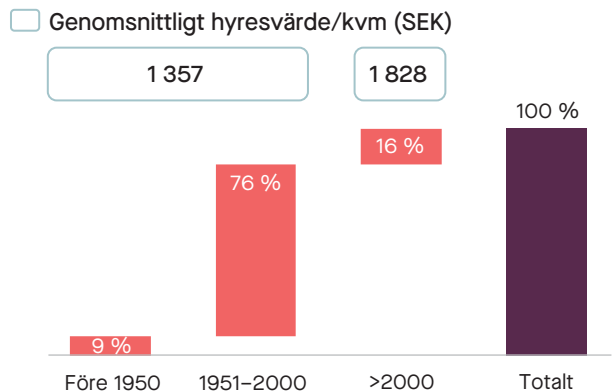
* Ekonomisk uthyrningsgrad exkluderar färdigställd nyproduktion de senaste tre kvartalen från relevant kvartalsbokslutsdag (dvs. 30 juni 2024), och om projektvakans inkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 96 procent.



Stor-Göteborg – delvis ansluten till viktiga arbetsmarknader med välmående industrier och import



Andel av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår i regionen (%)

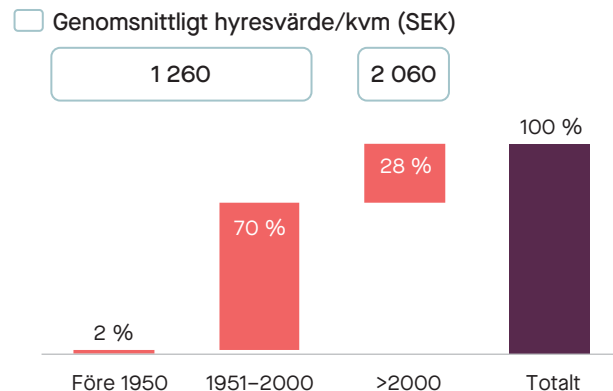


* Ekonomisk uthyrningsgrad exkluderar färdigställd nyproduktion de senaste tre kvartalen från relevant kvartalsbokslutsdag (dvs. 30 juni 2024), och om projektvakans inkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 96 procent.

Övrigt – består av fastigheter belägna utanför Sveafastigheters fyra huvudregioner



Andel av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår i regionen (%)

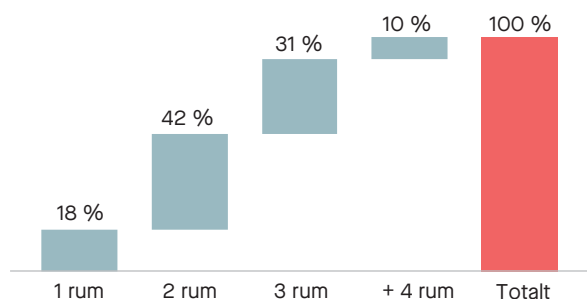


* Ekonomisk uthyrningsgrad exkluderar färdigställd nyproduktion de senaste tre kvartalen från relevant kvartalsbalansdag (dvs. 30 juni 2024), och om projektvakans inkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 75 procent.

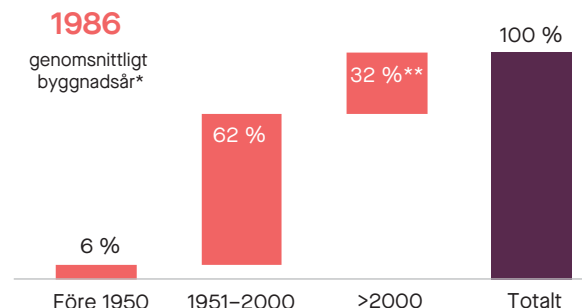


Lägenhetstyper och fastigheters byggår

Andel av antal lägenheter totalt



Andelen av fastighetsvärdet baserat på byggnadsår



* Viktat fastighetsvärde per byggår.

** Cirka 60 procent om nyproduktion inkluderas (exklusive bostadsrätter).

Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024

Universitets- och högskolestäder

Kommun	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde	
			MSEK	SEK/kvm
Linköping	1 534	108 522	2 592	23 885
Skellefteå	1 362	99 044	1 898	19 158
Falun	724	47 028	821	17 448
Umeå	482	27 069	680	25 118
Karlskrona	371	29 337	640	21 809
Borlänge	318	20 136	478	23 743
Karlstad	222	9 652	414	42 842
Växjö	229	16 394	407	24 826
Östersund	128	9 418	234	24 824
Sundsvall	150	13 820	219	15 847
Jönköping	130	7 350	219	29 796
Halmstad	98	7 478	190	25 461
Karlshamn	127	9 103	122	13 403
Universitets- och högskolestäder	5 875	404 350	8 913	22 042

Stockholm-Mälardalen

Kommun	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde	
			MSEK	SEK/kvm
Västerås	708	41 207	1 687	40 935
Stockholm	431	35 478	1 121	31 595
Haninge	367	22 072	1 069	48 434
Södertälje	440	24 761	828	33 439
Sundbyberg	199	19 548	793	40 567
Nykvarn	322	16 025	549	34 258
Eskilstuna	198	14 483	417	28 765
Norrtälje	271	19 125	382	19 973
Nynäshamn	176	8 384	350	41 747
Nacka	84	5 428	212	39 075
Nyköping	127	8 215	203	24 674
Tierp	304	20 525	184	8 974
Vallentuna	48	6 133	176	28 700
Sigtuna	48	3 429	166	48 406
Stockholm – Mälardalen	3 723	244 814	8 136	33 235



Malmö-Öresund

Kommun	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde	
			MSEK	SEK/kvm
Helsingborg	941	64 724	1 468	22 685
Höganäs	744	57 375	1 132	19 732
Kävlinge	407	26 680	645	24 156
Landskrona	366	28 198	515	18 275
Trelleborg	167	14 430	372	25 779
Malmö	52	3 527	125	35 441
Malmö – Öresund	2 677	194 935	4 257	21 839

Stor-Göteborg

Kommun	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde	
			MSEK	SEK/kvm
Borås	506	39 283	957	24 362
Trollhättan	213	12 038	277	22 970
Göteborg	95	6 372	135	21 186
Stenungsund	68	3 252	110	33 823
Stor-Göteborg	882	60 945	1 479	24 260

Övriga

Kommun	Antal lägenheter	Kvm	Fastighetsvärde	
			MSEK	SEK/kvm
Avesta	475	31 699	437	13 792
Ulricehamn	142	9 200	267	28 970
Söderhamn	200	17 093	254	14 843
Olofström	210	13 749	178	12 946
Oskarshamn	143	10 116	141	13 959
Motala	78	3 322	126	37 868
Boden	62	4 220	113	26 800
Övriga	1 310	89 398	1 515	16 952



Pågående byggnation

Sveafastigheter genomför pågående byggnation i Stockholm-Mälardalsregionen samt i utvalda universitets- och högskolestäder där det finns en efterfrågan på nya bostäder. När projekten är färdigställda förväntas de tillföra ett hyresvärde om 65 MSEK och ett fastighetsvärde om 1,2 MDSEK, varav 0,8 MDSEK redan är investerade.

Projekt	Region	Förvärvad/ utvecklad	Färdig- ställande	Storlek		Uppskattat hyresvärde ²⁾		Investering (inkl. mark)	
				Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	MSEK	MSEK/ kvm	Totalt, MSEK	Upparbetad investering, MSEK
Kasernhöjden 1, etapp 3	Universitets- och högskolestäder	Förvärvad	Juli 2024	80	~3 400	8	2 373	139	-
Kv Julen	Universitets- och högskolestäder	Utvecklad	Maj 2025	180	~8 350	14	1 726	236	237
Barnmorskan	Universitets- och högskolestäder	Utvecklad	Juni 2025	223	~5 730	17	2 950	295	179
Årby Norra I och II – Eskilstuna/fd Notarien 19	Stockholm-Mälardalen	Utvecklad	Nov 2024	206	~11 600	26	2 247	441	389

Projektutveckling och byggrätter

Bolagets projektutvecklingsportfölj omfattar sammantaget cirka 7 220 lägenheter, varav cirka 5 920 avser hyresrätter och 1 300 avser bostadsrätter. Cirka 90 procent av projektportföljen är beläget i Stockholm-Mälardalsregionen. Därutöver har Sveafastigheter 344 000 kvadratmeter bruttoarea i sin byggrättsportfölj, varav 123 000 kvadratmeter bruttoarea har vunnit laga kraft.

Projekt	Region	Fas ¹⁾	Beräknade byggdatum		Storlek		Uppskattat hyresvärde ²⁾	Total investering (inkl. mark)
			Start	Färdig- ställande	Antal lägenheter	Bostadsyta, ~kvm	MSEK	MSEK
Krongatan/Moröhöjden	Universitets- och högskolestäder	Fas 4	2024	n/a	178	9 101	23	353
Backen	Universitets- och högskolestäder	Fas 4	2026	n/a	125	6 250	17	276
Gullberna et.2	Universitets- och högskolestäder	Fas 4	n.a.	n/a	-	-	-	34
Orkestervägen	Universitets- och högskolestäder	Fas 4	2026	n/a	300	15 000	37	566
Vårbergsvägen	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2027	2028	81	3 889	12	213
Östra Sala backe 3	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2025	n/a	213	11 993	31	529
Mäläräng	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2028	n/a	137	8 719	24	316
Sarvträsk	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2024	n/a	147	7 803	25	360
Ulleråker	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2027	n/a	159	11 221	30	482
Kristineberg	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2025	n/a	207	12 529	34	559
Rävsta	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2027	n/a	29	1 158	3	59
Kaffebyggaren 6	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	n/a	n/a	-	-	-	-
Oxbacken	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2025	2027	132	7 693	20	346
Sollentuna Hills/ fd Törnaskogen 4:54	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2026	2028	226	10 678	29	608
Enhörningen	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2024	2026	216	11 791	35	633
Notarien 25	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	n/a	n/a	-	-	-	-
Gamla Landsvägen	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2025	2026	87	4 325	14	227
Spånga Studios	Stockholm-Mälardalen	Fas 4	2026	2028	153	6 348	22	370
Triangeln 6, projekt	Malmö-Öresund	Fas 4	2026	2027	14	656	1	24
Del av Hälsan 22 B	Other	Fas 4	n/a	n/a	-	-	-	-
Others		Fas 1-3			3 519	186 251	520	8 512

Uppskattat fastighetsvärde om 17 MDSEK²⁾³⁾

- 1) Exklusive bostadsrätter och pågående byggnation. Faserna definieras enligt följande: Fas 1 – Projektkoncept, Fas 2 – Före ett beslut om planbesked, Fas 3 – Med planbesked, Fas 4 – Lagakraftvunna detaljplaner.
- 2) Vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 30 juni 2024.
- 3) Exklusive fastighetsvärde för bostadsrätter.



Värderingsrapporter

Värderingsrapporter avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("**Värderingsrapporterna**"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advisory Sweden AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm och Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm (de "**Oberoende Värderarna**"). Värderingsrapporterna från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsrapporterna tillsammans omfattar hela Koncernens fastighetsportfölj per den 30 juni 2024 och anger att fastigheternas sammanlagda verkliga värde är 24,3 MDSEK.¹⁾

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att deras respektive Värderingsrapport infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 juni 2024 hänvisas till avsnittet "*Operationell och finansiell översikt – Betydande förändringar sedan den 30 juni 2024*". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Koncernens fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsrapporterna utfärdades per den 30 juni 2024.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsrapporterna kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "*Risikfaktorer*". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Koncernens kontroll, och Koncernen kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrade.

1) Värderingsrapporterna anger sammantaget att det sammanlagda verkliga värdet på Sveafastigheters samlade och fullständiga fastighetsbestånd uppgår till 24 266 440 000 SEK per den 30 juni 2024 och därutöver förväntar sig Bolaget att erhålla ett investeringsstöd om cirka 30 MSEK avseende vissa fastigheter, vilket sammantaget medför att det sammanlagda verkliga värdet på Bolagets fastighetsbestånd uppgår till cirka 24,3 MDSEK per den 30 juni 2024.



Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
VAT SE 556695-7592

www.newsec.se



Värderingsrapport per 30 juni, 2024

Newsec har fått i uppdrag av Sveafastigheter AB att ta fram en värderingsrapport i enlighet med "Agreement for Valuation Report".

Uppdraget omfattar totalt 27 fastigheter (24 värderingsobjekt) belägna i 8 olika kommuner i Sverige (se Bilaga 1). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2024-06-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehas 21 med äganderätt och 3 med tomträtt. Newsec har besiktigat samtliga fastigheter. En mindre fastighet har besiktigats efter värdetidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 81,208 kvm, varav 70,960 kvm utgörs av bostäder och 10,248 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i 8 kommuner i huvudsak i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder med inslag av lokaler såsom vård, kontor, butiker och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingsrapporten har utförts i enlighet med riktlinjerna från European Securities and Markets Authority ("ESMA") och följer punkterna 128 till 130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värderingarna har utförts i enlighet med definitionerna av marknadsvärde enligt RICS Red Book och överensstämmer med definitionerna och värdebegreppen som anges i International Valuation Standards (senaste upplagan) fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS) enligt följande:

Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång eller skuld skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Utöver detta har värderingarna upprättats i enlighet med och omfattas av allmänt vedertagna principer för värderingar, framtagna av Samhällsbyggarnas Fastighetsvärderingssektion, Allmänna villkor för värdeutlåtande, bilaga 2 till denna värderingsrapport, med ändring av avsnitt 5.2 där begränsning av ansvar för förluster enligt detta uppdrag är maximalt 10 MSEK.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.



Marknadsvärdet för de 27 fastigheterna (24 värderingsobjekt) har per 2024-06-30 totalt bedömts till:

1 515 440 000 SEK

(En Miljard Fem Hundra Femton Miljoner Fyra Hundra Fyrtyo Tusen SEK)

Stockholm 2024-10-04
Newsec Advisory Sweden AB

Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory,
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fastighetsförteckning
Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande



Fastighetsförteckning

Aspen 4	Boden
Britsarvsskolan 6	Falun
Korsnäs 2:13	Falun
Korsnäs 2:26	Falun
Korsnäs 7:1	Falun
Korsnäs 8:1	Falun
Lilla Näs 3:41, 3:42, 3:43	Falun
Ceres 20	Höganäs
Hotellet 1	Höganäs
Höganäs 34:69	Höganäs
Lyran 18	Höganäs
Lyran 20	Höganäs
Olympia 14-15	Höganäs
Thor 8	Höganäs
Triangeln 6	Höganäs
Vattumannen 13	Höganäs
Mo 1:95	Karlskrona
Orminge 60:2 (tomträtt)	Nacka
Orminge 62:1	Nacka
Sicklaön 126:10	Nacka
Sicklaön 126:12 (tomträtt)	Nacka
Skrubbyveln 4 (tomträtt)	Stockholm
Krämarens 4	Ulricehamn
Almen 2	Västerås



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



Sammanfattande utlåtande av marknadsvärdesbedömningar

Bakgrund

På uppdrag av Sveafastigheter AB (Sveafastigheter), genom Lovisa Sörensson, har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 187 värderingsobjekt och projektvärdering av 6 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2024-06-30, se detaljerad fastighetslista i Bilaga I. För värderingsuppdraget gäller de villkor som avtalats i uppdragsbrevet mellan Savills och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, daterat 2023-03-27. Utöver det har värderingarna upprättats i enlighet med de allmänt godkända principer för värderingar, Allmänna villkor för värdeutlåtande i Bilaga II, som har tagits fram gemensamt mellan de i Sverige verksamma värderingsbolagen. Dock undantas avsnitt 5.2 ur bilagan, då den maximala ansvarsbegränsningen för förluster under detta uppdrag regleras av det mandatbrev som har ingåtts mellan Savills och Sveafastigheter.

Savills har ombetts att upprätta en sammanfattande rapport av marknadsvärdesbedömningarna av de 193 värderingsobjekt som ägs av Sveafastigheter. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett prospekt för listning på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Värderingsstandard

Värderingarna genomförs enligt RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation - Global Standards November 2021), och uppfyller kraven inom IVS. Detta sammanfattande utlåtande är upprättat i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Savills agerar som oberoende extern värderare, i enlighet med definitionerna i "Red Book". I linje med "Red Book"-s regleringar har ansvariga värderare tillräcklig expertis för att kunna utföra värdebedömningarna.

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 236 fastigheter, vilket motsvarar 193 värderingsobjekt, belägna i 43 kommuner i Sverige. Flest värderingsobjekt återfinns i Landskrona, följt av Umeå, Avesta, Södertälje, Jönköping, Stockholm och Trollhättan. Objekten har en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 913 000 kvm. Majoriteten av objekten nyttjas för bostadsändamål men det finns även inslag av ytor som används för t.ex. kontor, samhällsservice samt butiker. Vissa av objekten har även byggrätter med ändamål inom dessa segment.

Samtliga objekt har värdetidpunkt 30 juni 2024.



En besiktning har genomförts av Savills värderare för 182 av värderingsobjekten:

22 objekt har besiktigats under 2021, 37 objekt besiktigades under 2022, 118 objekt besiktigades under 2023 och fem objekt besiktigades under 2024. 11 objekt har inte besiktigats.

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Det ska beaktas att prognoser för kassaflöden och långsiktiga förändringar i värdebedömningen av värderingsobjekten endast utgör en del av värdebedömningen och inte på något sätt ska betraktas som ett åtagande om framtida resultat.

För de värderingsobjekt som benämns Projekt i Bilaga I, som avser färdigställda förvaltningsfastigheter inom de senaste tre kvartalen och kategoriseras som fastigheter i förvaltning i Bolagets redovisning, har vi bedömt ett projektvärde istället för marknadsvärde. Skälet till detta är att investeringar för färdigställande av respektive projekt återstår samt att Bolaget bedömer att det tar upp till tre kvartal från färdigställande fram till att normaliserad uthyrningsgrad uppnås. Principen för projektvärde är att vi har bedömt ett förhandsvärde under särskilda förutsättningen att samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttade, med avdrag för bedömd långsiktig vakans, samt att alla investeringar är klara, i enlighet med metodiken som bedöms ovan. Därefter har vi dragit bort kvarvarande kostnader i projektet för att uppnå det vi benämner projektvärde. Denna metodik kan ge ett annat värde än en marknadsvärdesbedömning.

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilken en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.



Vi har följt RICS definition av marknadsvärde. Definitionen av marknadsvärde (Market Value - "MV") enligt Valuation Standard VPD 4:4 i Red Book lyder:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (VPS 3 paragraph 2 f) 2) och ESMA 130 (vi) åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.

Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår det sammanlagda värdet av de 193 värderingsobjekten till avrundat 22 751 000 000 (**Tjugotvå miljarder sjuhundrafemtioen miljoner**) kronor, varav äganderätter (180 st.) 20 220 miljoner kronor och tomträtter (13 st.) 2 531 miljoner kronor. De bedömda projektvärdena för värderingsobjekten som klassats som projekt uppgår till sammanlagt 1 793 miljoner kronor, vilka är inkluderade i det sammanlagda värdet ovan. Se värdesammanställning i Bilaga I.

Stockholm och Göteborg den 4 oktober 2024

Savills Sweden AB

Lena Sylvén, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

Marcus Kindbom; MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare



savills

BILAGA I - FASTIGHETSLISTA

Sida 4 av 7



savills

#	Värderingsobjekt	Kommun	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplättelseform	#	Värderingsobjekt	Kommun	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplättelseform
1	Klövervallen 1	Borlänge	1	2023-07-03	A	51	Fjärilen 8	Eskilstuna	1	2023-07-05	A
2	Veteaxet 1	Borlänge	1	2023-07-03	A	52	Ekorren 2	Höganäs	1	2022-05-05	A
3	Årtskidan 1	Borlänge	1	2023-07-03	A	53	Flora 5	Höganäs	1	2022-05-05	A
4	Liselvhagen 4	Borlänge	1	2023-07-03	A	54	Jupita 11	Höganäs	1	2022-05-05	A
5	Västland 26:39	Sundsvall	1	2022-08-31	A	55	Mollan 31	Höganäs	1	2022-05-05	A
6	Siskan 3 och 4	Söderhamn	2	2023-06-28	A	56	Staten 2	Höganäs	1	2023-06-28	A
7	Brunnsbacken 1	Söderhamn	1	2023-06-28	A	57	Bergsjön 15:3	Göteborg	1	2023-07-04	T
8	Fälåns 4,4 och 4:8	Söderhamn	2	2023-06-28	A	58	Palanen 2	Malmö	1	2022-07-01	A
9	Gullbarnahult 31	Karlskrona	1	2022-02-23	A	59	Mörum 84:2	Karlskrona	1	2023-06-26	A
10	Frigattan 16	Karlskrona	1	2022-02-23	A	60	Hov Dalbögsärd 3-4	Karlskrona	2	2023-06-26	A
11	Kräkan 1	Avesta	1	2023-04-26	A	61	Höje 106:1	Olofström	1	2023-06-26	A
12	Måsen 3	Avesta	1	2023-04-26	A	62	Staten 1	Höganäs	1	2023-06-28	A
13	Ingeborgbo 3:24	Avesta	1	2023-04-26	A	63	Prörm 6	Borås	1	2023-07-05	A
14	Ingeborgbo 5:19	Avesta	1	2023-04-26	A	64	Väpnaren 6, Stallknekten 1 & Hårölden 1	Borås	3	2023-07-05	A
15	Ingeborgbo 6:31:3	Avesta	1	2023-04-26	A	65	Varberg 1	Jönköping	1	2023-06-21	A
16	Ingeborgbo 1:15	Avesta	1	2023-04-26	A	66	Sandhammaren 4	Kävlinge	1	2023-06-26	A
17	Ingeborgbo 4:3:2	Avesta	1	2023-04-26	A	67	Kristallen 1 - 3	Kävlinge	3	2023-06-26	A
18	Ingeborgbo 2:51	Avesta	1	2023-04-26	A	68	Arvid 1	Kävlinge	1	2023-06-26	A
19	Ingeborgbo 3:37	Avesta	1	2023-04-26	A	69	Servitutet 2	Kävlinge	1	2023-06-26	A
20	Ingeborgbo 1:31	Avesta	1	2023-04-26	A	70	Hedensbyn 25:50	Skellefteå	1	2021-12-01	A
21	Hordals Bruk 2:23	Avesta	1	2023-04-26	A	71	Dagsmejen 1	Skellefteå	1	2021-12-01	A
22	Monsunen 1	Karlskrona	1	2022-02-23	A	72	Gröna Lund 9	Landskrona	1	2021-05-20	A
23	Kvarnhöjden 1	Karlskrona	1	2022-02-23	A	73	Herkules 29	Landskrona	1	2021-05-20	A
24	Verk 3:118	Karlskrona	1	2022-02-23	A	74	Oscar II 25	Landskrona	1	2021-05-20	A
25	Älvenhult 1:215, 1:217	Oskarshamn	2	2021-06-03	A	75	Smaragden 1	Landskrona	1	2021-05-20	A
26	Älvenhult 1:172, 2:18	Oskarshamn	2	2021-06-03	A	76	Snickaren 21	Landskrona	1	2021-05-20	A
27	Ärmekalv 4:152	Oskarshamn	1	2021-06-03	A	77	Sten Sture 11	Landskrona	1	2021-05-20	A
28	Mäsen 1	Oskarshamn	1	2021-06-03	A	78	Herkules 27	Landskrona	1	2021-05-20	A
29	Ingeborgbo 47:1	Oskarshamn	1	2022-11-23	A	79	Herkules 30	Landskrona	1	2021-05-20	A
30	Bromsen 3	Avesta	1	2023-04-26	A	80	Plåslagaren 1, 2	Landskrona	2	2023-06-27	A
31	Fjärilen 13	Södertälje	1	2022-05-12	A	81	Marknadshagen 15	Norrköping	1	2023-01-26	A
32	Fjärilen 17	Södertälje	1	2022-05-12	A	82	Marknadshagen 16	Norrköping	1	2023-01-26	A
33	Fjärilen 18	Södertälje	1	2022-05-12	A	83	Marknadshagen 17	Norrköping	1	2023-01-26	A
34	Isblömen 5	Södertälje	1	2022-05-12	A	84	Autopiloten 1	Stockholm	1	2024-05-02	T
35	Juiter 4	Södertälje	1	2022-05-12	A	85	Autopiloten 6	Stockholm	1	2024-05-02	T
36	Jämsen 5	Södertälje	1	2022-05-12	A	86	Autopiloten 8	Stockholm	1	2024-05-02	T
37	Jämsen 5	Södertälje	1	2022-05-12	A	87	Leran 1 och 4	Helsingborg	2	2022-11-16	A
38	Jörson 1:315-317	Tierp	3	2022-10-21	A	88	Gröna Lund 20	Landskrona	1	2023-06-27	A
39	Jörson 1:36	Tierp	1	2022-10-21	A	89	Pallas 44	Landskrona	1	2023-06-27	A
40	Kastanjen 6	Södertälje	1	2022-05-12	A	90	Pallas 71	Landskrona	1	2023-06-27	A
41	Oxelbäret 2	Södertälje	1	2022-05-12	A	91	Cykeln 3	Landskrona	1	2023-06-27	A
42	Rönnbäret 1-2	Södertälje	2	2022-05-12	A	92	Topsen 8	Landskrona	1	2023-06-27	A
43	Sänbäret 4	Södertälje	1	2022-05-12	A	93	Sjomanen 2	Landskrona	1	2023-06-27	A
44	Söderfors Bruk 1:151	Tierp	1	2022-10-21	A	94	Asylen 20	Landskrona	1	2023-06-27	A
45	Söderfors Bruk 1:166, 1:168, 1:169	Tierp	3	2022-10-21	A	95	Lyckan 11	Landskrona	1	2023-06-27	A
46	Trollsländan 1	Södertälje	1	2022-05-12	A	96	Tycho Brahe 31	Landskrona	1	2023-06-27	A
47	Kvarnsluckan 1 & 2	Stockholm	2	2023-06-26	T	97	Landora 6	Landskrona	1	2023-06-27	A
48	Vallentuna-Rickeby 1:40	Vallentuna	1	2023-07-10	A	98	Landora 4	Landskrona	1	2023-06-27	A
49	Fakiren 3	Eskilstuna	1	2023-07-05	A	99	Fingal 8	Landskrona	1	2023-06-27	A
50						100	Barzellius 6	Landskrona	1	2023-06-27	A



savills

#	Värderingsobjekt	Kommun	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplätelsetyp	#	Värderingsobjekt	Kommun	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplätelsetyp
101	Munskänken 1	Landskrona	1	2023-06-27	A	151	Lärkan 14	Sundbyberg	1	2023-06-26	A
102	Filaren 5	Landskrona	1	2023-06-27	A	152	Barlasten 4	Stockholm	1	2023-06-26	A
103	Sankt Olov 5	Landskrona	1	2023-06-27	A	153	Gallionsbilden 28	Stockholm	1	2023-06-26	A
104	Giltaren 15	Landskrona	1	2023-06-27	A	154	Halmstad	Halmstad	1	2023-07-07	A
105	Neptun 30	Landskrona	1	2023-06-27	A	155	Linden 2	Halmstad	1	2023-07-07	A
106	Edvard 1	Helingsborg	1	2023-06-27	A	156	Hästhandlaren 6	Ostersund	1	2023-08-16	A
107	Edvin 2	Helingsborg	1	2023-06-27	A	157	Traktören 8	Ostersund	1	2023-08-16	A
108	Ellas 1	Helingsborg	1	2023-06-27	A	158	Bajonetten 9	Umeå	1	2023-08-21	A
109	Elof 1	Helingsborg	1	2023-06-27	A	159	Eklunda 9	Umeå	1	2023-08-21	A
110	Trumslagarpoljen 2, Cymbalen 1	Helingsborg	2	2023-06-27	A	160	Eklunda 12	Umeå	1	2023-08-21	A
111	Höganäs 38:47	Höganäs	1	2023-06-28	A	161	Puman 3	Umeå	1	2023-08-21	A
112	Slågagan 1	Höganäs	1	2023-06-28	A	162	Puman 7	Umeå	1	2023-08-21	A
113	Irottsstjärnan 2 & 3	Linköping	2	2021-09-14	A	163	Långmyran 8	Umeå	1	2023-08-21	A
114	Lagerhyddan 2, Lurtpumpen 1	Linköping	5	2021-09-14	A	164	Rovdjuret 13	Umeå	1	2023-08-21	A
115	Nyponbusken 3 & 4	Linköping	2	2021-09-14	A	165	Vintergrönan 13	Trollhättan	1	2023-07-13	A
116	Riket 3, 4, 8, 9 & 15	Linköping	5	2021-09-14	A	166	Lodjuret 6	Trollhättan	1	2023-07-13	A
117	Risgrynet 1, Risgrynet 2 & Risornet 1	Linköping	3	2021-09-14	A	167	Fågeln 2	Trollhättan	1	2023-07-13	A
118	Råknesticken 1	Linköping	1	2021-09-14	A	168	Hörnet 9	Trollhättan	1	2023-07-13	A
119	Motvikten 1	Skellefteå	1	2021-12-01	A	169	Hörnet 8	Trollhättan	1	2023-07-13	A
120	Orkestern 6	Skellefteå	1	2021-12-01	A	170	Järinge 2	Stockholm	1	2023-06-29	T
121	Storkåge 21:19	Skellefteå	1	2021-12-01	A	171	Kärfreygaren 1	Nyckvarn	1	2023-02-10	A
122	Höga 2:154	Stenungsund	1	2024-06-04	A	172	Värnolmen 6	Stockholm	1	2023-06-29	T
123	Hällefundran 2	Trelleborg	1	2023-07-05	A	173	Focken 1 och 2	Västerås	1	2022-05-19	T
124	Innerstaden 4:34	Trelleborg	1	2023-07-05	A	174	Neptun 1	Västerås	1	2022-05-19	T
125	Silvaäpplet 6, Ananasäpplet 8	Trollhättan	2	2023-07-13	T	175	Ströpa 3:619-3:622, 3:624	Nyckvarn	5	-	A
126	Bytesgården 5	Umeå	1	2023-08-21	A	176	Hydran 2	Västerås	1	2022-05-19	T
127	Gärdet 14	Umeå	1	2023-08-21	A	177	Önskemålet 7	Jönköping	1	-	A
128	Gärdet 5	Umeå	1	2023-08-21	A	178	Steninge 1:182 och 1:183	Sigtuna	2	2023-06-14	A
129	Ripan 6	Umeå	1	2023-08-22	A	179	Telegrafan 21	Nynäshamn	1	2023-03-10	A
130	Trumman 7	Umeå	1	2023-08-21	A	180	Sländan 8	Södertälje	1	2023-03-10	A
131	Akerbåret 1	Umeå	1	2023-08-21	A	181	Lavinen 5	Linköping	1	2023-09-22	A
132	Akerbåret 15	Umeå	1	2023-08-21	A	182	Del av Tegelbruket 4	Falun	1	2023-10-11	A
133	Akerbåret 5	Umeå	1	2023-08-21	A	183	Nystavaren 5-7	Eskestuna	3	2023-11-01	A
134	Ödlan 2	Umeå	1	2023-08-21	A	184	Bågaren 7	Skellefteå	1	-	A
135	Spårvaegen 1	Helingsborg	1	2022-05-06	A	185	Sågklingan 6 (HR)	Västerås	1	-	A
136	Mars 7	Höganäs	1	2023-06-28	A	186	Regementet 19	Karlstad	1	2024-04-05	A
137	Lejonet 1	Höganäs	1	2023-06-28	A	187	Del av Tuppen 1	Boden	1	2023-08-16	A
138	Jörsön 7:6	Tierp	1	2022-10-21	A	188	Kälvsvik 16:30	Haninge	1	-	A
139	Backen 8:17-8:12	Umeå	6	2023-08-22	A	189	Najaden 2	Västerås	1	-	A
140	Backen 8:15	Umeå	1	2023-08-22	A	190	Krämarens 8	Ulricehamn	1	-	A
141	Storken 5	Landskrona	1	2023-06-27	A	191	Regementet 20	Karlstad	1	-	A
142	Gjörloff 6	Landskrona	1	2023-06-27	A	192	Kälvsvik 16:31	Haninge	1	-	A
143	Nuraren 19	Landskrona	1	2023-06-27	A	193	Del av Tellus 1	Motala	1	-	A
144	Elektrikern 1	Nyköping	1	2022-11-25	A						
145	Mekanikern 1	Nyköping	1	2022-11-25	A						
146	Svarvaren 4	Nyköping	1	2022-11-25	A						
147	Mariehamn 1	Stockholm	1	-	T						
148	Pilen 4	Trollhättan	1	2023-07-13	A						
149	Pilen 5	Trollhättan	1	2023-07-13	A						
150	Fjällnåset 14	Sundbyberg	1	2023-06-26	A						

20 220 000 kr
2 531 000 kr
22 751 000 kr
1 793 000 kr

Marknadsvärde äganderätter
Marknadsvärde tomtätter
Sammanlagt marknadsvärde
Av dessa utgör projektvärde



BILAGA II – ALLMÄNNA VILLKOR

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som inlämnats i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon uttåtelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtandet utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06



Aktuell intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Bolagets planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets resultat kan komma att skilja sig väsentligen från det som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet "Riskfaktorer". Aktuell intjäningsförmåga ska inte jämföras med en prognos för perioden 30 juni 2024 – 30 juni 2025. Den ska endast betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och är baserat på Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för de sex månader som avslutades den 30 juni 2024, med vissa framåtblickande antaganden, inklusive i förhållande till förvärv (som beskrivs närmare nedan), och presenteras endast för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis för de tolv månader som avslutas den 30 juni 2025.

Informationen som presenteras i detta avsnitt har sammanställts och utarbetats på en grundval som är både jämförbar med den historiska finansiella informationen (se avsnittet "Historisk finansiell information") och förenlig med Bolagets redovisningsprinciper.

Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan

Nedan presenteras Bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis med beaktande av Bolagets fastighetsbestånd per den 30 juni 2024. Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan för Bolagets fastigheter i förvaltning och pågående byggnation:

Fastigheter i förvaltning

- ▶ "Hyresvärde" inkluderar Sveafastigheters (i) hyresintäkter för både bostadslägenheter och kommersiella lokaler under antagande att 100 procent av fastigheter i

förvaltning är uthyrda och bebodda (inklusive kontrakterade tillägg¹⁾ och hyresrabatter²⁾) samt (ii) övriga fastighetsrelaterade intäkter³⁾ baserade på hyreskontrakt överenskomna per den 30 juni 2024. Hyresnivåerna som används vid beräkningen av hyresvärdet för bostadslägenheterna baseras på (i) de överenskomna och/eller genomförda hyresförhandlingar för Bolagets bostadslägenheter per den 30 juni 2024, uppgående till en genomsnittlig hyreshöjning om 5,1 procent, och (ii) hyresvärdet för räkenskapsåret 2023 justerat med en antagen hyreshöjning om 5,0 procent⁴⁾ för lägenheter för vilka hyresförhandlingar inte hade överenskommit och/eller genomförts per den 30 juni 2024. Hyresnivåerna för kommersiella lokaler, som motsvarar cirka 8 procent av Bolagets totala hyresintäkter, baseras på de faktiska årliga hyreshöjningarna enligt Bolagets kommersiella avtal.

- ▶ "Vakans" baseras på (i) den faktiska vakansgraden för fastigheter i förvaltning per den 30 juni 2024, vilken uppgick till cirka 6 procent och (ii) en justerad vakansgrad om 5 procent för nyligen färdigställd nyproduktion som ännu inte nått sin förväntade långsiktiga uthyrningsgrad⁵⁾. Vakansgraden dras av från hyresvärdet i intjäningsförmågan för att komma fram till den presenterade hyresintäkten.
- ▶ "Fastighetskostnader" består av drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader baseras på Bolagets kostnadsunderlag per den 30 juni 2024 för en tolv månadersperiod med avtalsenliga förändringar⁶⁾ inkluderade. Fastighetsskatt är baserad på fastigheternas taxeringsvärde per den 30 juni 2024.
- ▶ "Fastighetsadministration" avser kostnader hänförliga till förvaltning av fastigheterna och hyresgästerna, inklusive tid som läggs på att hitta nya hyresgäster, administrera hyresomsättning och svara på frågor från hyresgäster och har beräknats baserat på organisationen per den 30 juni 2024.

1) För bostadslägenheter rör det sig främst om olika icke standardmässiga tillägg som hyresgästerna själva aktivt har gjort i fastigheterna, till exempel inglasad balkong, samt i vissa fall taxekostnader, till exempel el. För kommersiella lokaler rör det sig främst om taxekostnader såsom värme, el, vatten, avlopp samt fastighetsskatt.

2) För bostadslägenheter rör det sig främst om korttidsrabatter som erbjuds presumtiva hyresgäster i nyproduktion för att underlätta uthyrning. För kommersiella lokaler kan Sveafastigheter erbjuda kompensation till hyresgäster i lokaler som anses understiga relevant marknadsmässig standard för den verksamhet som bedrivs i lokalen.

3) Avser intäkter som härrör från kompletterande källor, t.ex. markarrenden och externa parkeringsplatser.

4) Den antagna hyreshöjningen om 5,0 procent är något konservativ då den understiger den genomsnittliga hyreshöjningen i Sveafastigheters genomförda hyresförhandlingar (där den genomsnittliga hyreshöjningen uppgick till 5,1 procent).

5) För nyproduktion (i) som har färdigställts under de senaste tre kvartalen från den relevanta kvartalsbalansdagen (dvs. den 30 juni 2024) och (ii) där vakansgraden överstiger den genomsnittliga vakansgraden för Bolagets fastigheter i förvaltning (uppgående till cirka 6 procent per den 30 juni 2024), tillämpas den genomsnittliga vakansgraden för fastigheter i förvaltning (6 procent). Om projektvakans inkluderade uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent.

6) Avser främst kända kostnadsförändringar avseende t.ex. fjärrvärme och tariffkostnader.



- ▶ ”Övriga intäkter” består av fastighetsförvaltnings-tjänster som utförs på de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) äger tillsammans med Morgan Stanley. Tjänsten baseras på ett avtal mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Sveafastigheter som löper till och med fjärde kvartalet 2026, varvid det nuvarande avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp kommer förvaltningsavtalet att förlängas med en period om 12 månader i taget (se även ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal*”).
- ▶ ”Central administration” består av funktioner på koncerngemensam nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen (av Koncernens egna fastigheter), såsom koncernledning, koncernredovisning, HR och koncernkommunikation och har beräknats baserat på organisationen per den 30 juni 2024. Vidare ingår i ”Central administration” även kostnader avseende de fastighetsförvaltningstjänster som bedrivs på de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) äger tillsammans med Morgan Stanley (se även ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal*”).
- ▶ ”Fastighetsadministration” avser kostnader hänförliga till förvaltning av fastigheterna och hyresgästerna, inklusive tid som läggs på att hitta nya hyresgäster, administrera hyresomsättning och svara på frågor från hyresgäster och har beräknats baserat på organisationen per den 30 juni 2024.
- ▶ ”Central administration” består av funktioner på koncerngemensam nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, koncernredovisning, HR och koncernkommunikation och har beräknats baserat på organisationen per den 30 juni 2024.

I tabellen nedan över aktuell intjäningsförmåga samt i informationen ovan har dessutom följande faktorer beaktats:

- ▶ Förvärv av fastigheter som undertecknats (och som är ovillkorade), men inte tillträtts, senast den 30 juni 2024;

Tabellen nedan över aktuell intjäningsförmåga beaktar inte heller följande faktorer:

- ▶ Försäljning av fastigheter som är påskrivna, men inte frånträdde och därmed inte tillträdde, senast den 30 juni 2024.
- ▶ Bolagets pågående avtal med Riksbyggen om extern förvaltning av de fastigheter som ingick i det tidigare joint venture-bolaget Unobo. Detta avtal har sagts upp och löper till och med den 31 december 2024, varefter det kommer att vara helt uppsagt. De fastigheter som idag förvaltas av Riksbyggen kommer efter avtalets upphörande istället att förvaltas av Sveafastigheter, vilket bedöms vara en mer kostnadseffektiv struktur från och med januari 2025. Denna effekt är därför inte synlig i nedanstående tabell över intjäningsförmåga.

Bolagets resultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttryckts i dessa uttalanden. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. För definitioner och avstämningstabeller, se avsnitten ”*Finansiell information i sammandrag – Nyckeltal och alternativa nyckeltal – Definitioner*” samt ”*Finansiell information i sammandrag – Nyckeltal och alternativa nyckeltal – Avstämnings-tabeller*”.

Pågående byggnation¹⁾

- ▶ I ”Hyresvärde” ingår Sveafastigheters hyresintäkter som om 100 procent av lägenheterna och de kommersiella lokalerna som är under pågående byggnation hade varit uthyrda uthyrda och bebodda per den 30 juni 2024. De hyresnivåer som används för att beräkna hyresvärdet för bostadslägenheterna baseras på Bolagets bedömning av jämförbara bostadslägenheter i samma eller angränsade regioner. Hyresnivåerna för kommersiella lokaler baseras på jämförbara kommersiella lokaler i samma eller angränsade regioner.
- ▶ ”Vakans” baseras på det svenska nationella genomsnittet avseende ekonomisk uthyrningsgrad för bostadslägenheter, uppgående till 99 procent.²⁾ Vakansgraden dras av från hyresvärdet i intjäningsförmågan för att komma fram till den presenterade hyresintäkten.
- ▶ ”Fastighetskostnader” består av drift- och underhållskostnader. Drift- och underhållskostnader baseras på Bolagets bedömningar.

1) Inkluderar fastigheter som förväntas färdigställas inom en tolv månadersperiod från och med 30 juni 2024. Siffrorna avseende pågående byggnationer har beräknats på rullande tolv månadersbasis, det vill säga som om de relevanta pågående byggnationerna skulle vara färdigställda den 30 juni 2024.

2) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppboenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.



MSEK	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation	Totalt
Hyresvärde	1 504,7	65,5	1 570,2
Vakans	-85,8	-0,6	-86,4
Hyresintäkter	1 418,9	64,9	1 483,8
Fastighetskostnader	-461,1	-11,4	-472,5
Driftnetto	957,8	53,5	1 011,3
Fastighetsadministration	-71,4	-2,1	-73,5
Driftnetto (inklusive fastighetsadministration)	886,3	51,4	937,7
Övriga intäkter	52,5	-	52,5
Central administration	-147,6 ¹	-3,5	-151,1
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter²⁾	791,3	47,9	839,2

1) 42 MSEK avser kostnader för fastighetsförvaltning avseende de fastigheter som ingår i det joint venture bolag som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) äger tillsammans med Morgan Stanley. Detta innebär att nettoresultatet av den externa fastighetsförvaltningen uppgår till 10,5 MSEK.

2) Efter att delårsrapporten för perioden januari – juni 2024 publicerats den 30 augusti 2024 begärde Bolaget att dess revisor skulle genomföra en översiktlig granskning av rapporten. Vid denna granskning noterades att posten "Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill" i Bolagets intjäningsförmåga felaktigt summerats till 838 MSEK. Den korrekta siffran är 839 MSEK, vilket har beaktats i Prospektet. Därutöver noterades att uthyrningsgraden per den 30 juni 2023 förväxlades med motsvarande siffra per den 31 december 2023, se avsnittet "Utvald finansiell information – Nyckeltal och alternativa nyckeltal" för ytterligare information. Revisorns översiktliga granskning av rapporten har publicerats den 28 september 2024.

Alternativa nyckeltal i aktuell intjäningsförmåga och andra relevanta lönsamhetsmarginaler

Nedanstående tabeller är inkluderade för att illustrera (i) de alternativa nyckeltalen driftnetto (inklusive fastighetsadministration) och överskottsgrad samt (ii) vissa andra lönsamhetsmarginaler enligt aktuell intjäningsförmåga. För definitioner och historiska siffror avseende nedanstående alternativa nyckeltal, se avsnittet "Proformaredovisning – Stand-alone-justeringar för Sveafastigheter".

Alternativa nyckeltal

MSEK, om inte annat anges	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation	Totalt
Driftnetto (exklusive fastighetsadministration)	957,8	53,5	1 011,3
Fastighetsadministration	-71,4	-2,1	-73,5
Driftnetto (inklusive fastighetsadministration)	886,3	51,4	937,7
Hyresintäkter	1 418,9	64,9	1 483,8
Överskottsgrad (inklusive fastighetsadministration) (%)	62,5	79,2	63,2

Lönsamhetsmarginaler

MSEK, om inte annat anges	Fastigheter i förvaltning	Pågående byggnation	Totalt
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	791,3	47,9	839,2
Extern fastighetsförvaltning	10,5	-	10,5
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter (exklusive extern fastighetsförvaltning)	780,8	47,9	828,7
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter marginal (%)	55,8	73,8	56,6
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter (exklusive extern fastighetsförvaltning) marginal (%)	55,0	73,8	55,8



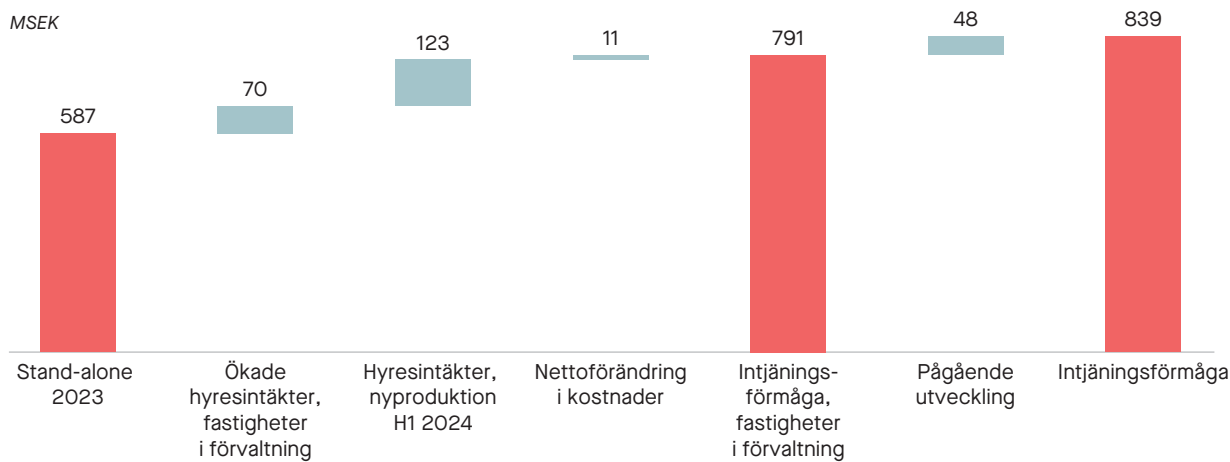
Brygga för intjäningsförmåga

FÖLJANDE INFORMATION UTGÖR INTE PROFORMA-INFORMATION OCH HAR INTE GRANSKATS AV BOLAGETS REVISORER

Figuren nedan ingår i Prospektet i syfte att illustrera och överbrygga (i) den finansiella informationen som anges i avsnittet "Proformaredovisning – Stand-alone-justeringar för Sveafastigheter", som återspeglar vissa stand-alone-justeringar för Sveafastigheter baserade på bland annat Sveafastigheters oreviderade proformaresultaträkningar för räkenskapsåret som avslutades den 31 december

2023 med (ii) den finansiella informationen som anges i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga – Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för aktuella intjäningsförmågan", som härrör från Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för de sex månader som avslutades den 30 juni 2024, med vissa framåtblickande antaganden. Eftersom jämförelsen jämför finansiell information som anges i avsnittet "Proformaredovisning – Stand-alone justeringar för Sveafastigheter" mot en hypotetisk intjäningsförmåga, innehåller bryggan framåtblickande antaganden som är mycket osäkra. Bryggan nedan presenteras endast i illustrativt syfte.

Brygga för intjäningsförmåga



Kommentar till stand-alone proformaredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 jämfört med redovisningen avseende intjäningsförmågan för tolv månadersperioden från och med den 30 juni 2024

Ökade intäkter

- Den antagna ökningen av hyresintäkter från fastigheter i förvaltning mellan perioderna är främst hänförlig till överenskomna och/eller genomförda hyresförhandlingar för Bolagets bostadslägenheter för 2024 per 30 juni 2024, uppgående till i genomsnitt en ökning av hyresnivåerna med 5,1 procent. Enligt intjäningsförmågan per 30 juni 2024 är den totala hyresintäktsökningen om 70 MSEK hänförlig till fastigheter i förvaltning och 27 MSEK hänförlig till byggnader som förvärvades under 2023.
- Den antagna ökningen av hyresintäkter från nyproduktion avser sådan nyproduktion som har färdigställts före den 30 juni 2024 med merparten av kontrakten undertecknade och byggnader redo att flytta in i eller där hyresgäster redan har flyttat in. Hyresintäkterna hänförliga till sådan nyproduktion har beräknats på helårsbasis, det vill säga som om den relevanta nyproduktionen skulle ha färdigställts, hyrts ut och den aktuella hyresgästen tillträtt. De flesta nyproduktionsfastigheter som avses härrör från det tidigare joint venture-bolaget Hemvist och ytterligare projekt, inklusive Tellus 1¹⁾, Tuppen 1²⁾, Krämarens 8, Regimentet 19, Regimentet 20 och Sägklingan 6.

1) Inkluderar delar av projektet.

2) Inkluderar delar av projektet.

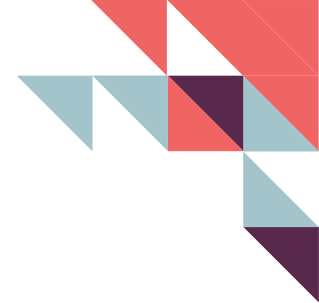
Nettoförändring av kostnader som resulterar i en total kostnadsminskning

- Mellan perioderna har kostnaderna antagits minska till följd av, enligt Bolaget, den senaste tidens övergång till en mer effektiv och fokuserad organisation, där de viktigaste drivkrafterna är:
 - Förväntat lägre fastighetsförvaltningskostnader relaterade till det tidigare joint venture-bolaget Unobo på grund av att fastighetsförvaltningen delvis utförs av Bolaget internt. Ytterligare kostnadsminskningar förväntas från och med januari 2025 då Bolagets pågående avtal med Riksbyggen om extern förvaltning har sagts upp och löper till och med den 31 december 2024, varefter det sägs upp i sin helhet. De fastigheter som idag förvaltas av Riksbyggen kommer efter avtalets upphörande att förvaltas av Sveafastigheter, vilket förväntas vara en mer kostnadseffektiv struktur från och med januari 2025.

Investeringar i färdigställande av byggnader i det tidigare joint venture-bolaget Hemvist har för räkenskapsåret 2023 redovisats i resultaträkningen istället för att aktiveras i balansräkningen, vilket innebär att sådana kostnader inte kommer att förekomma framöver.



Finansiell information i sammandrag



Den historiska finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Koncernens sammanslagna reviderade finansiella rapporter för de tre räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 respektive 2021, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner, IFRS och tolkningar utgivna av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), såsom de antagits av EU, och har reviderats av Bolagets oberoende revisor, Ernst & Young AB, såsom framgår av deras revisionsberättelse som återfinns på annan plats i detta Prospekt (se avsnittet ”Historisk finansiell information” – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Rapport från oberoende revisor avseende de sammanslagna finansiella rapporterna” på sidan F-35). Informationen har även hämtats från Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2023), vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och översiktligt granskats av Bolagets revisor, såsom anges i granskningsrapporten på annan plats i detta Prospekt (se avsnittet ”Historisk finansiell information – Finansiell information för perioden januari–juni 2024 – Revisorsrapport avseende översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen” på sidan F-8. Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor.

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen ”sammanslagna finansiella rapporter” avser den finansiella information som tas fram genom att slå samman finansiell information för enheter som står under gemensamt bestämmande inflytande men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10 Koncernredovisning.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden (eng. predecessor basis) vilket är den princip som Sveafastigheter valt att tillämpa. De finansiella rapporterna är upprättade baserat på den finansiella information som rapporterats för koncernredovisningsändamål i moderbolaget SBB i Norden AB som är ensam aktieägare i Sveafastigheter fram till och med separationen som sker i samband med Erbjudandet. Eftersom separationen sker efter den 31 december 2023 kan inte konsoliderade finansiella rapporter upprättas. De finansiella rapporterna är således en aggregering av denna finansiella information och presenteras som om enheterna varit en koncern från det tillfälle då de varit en del av moderbolagets koncern och innebär att enheternas tillgångar och skulder presenteras med de bokförda värdena för den högsta nivån av gemensamt bestämmande inflytande, det vill säga SBB i Norden AB.

Den finansiella information som redovisas nedan är hämtad från Sveafastigheters första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Eftersom Bolaget historiskt har tillämpat IFRS-ramverket finns det ingen påverkan på värderingen av tillgångar och skulder. Med beaktande av ovanstående medför IFRS ingen påverkan på värdering av tillgångar och skulder. För ytterligare information, se not 1 i avsnittet ”Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021”.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten ”Operationell och finansiell översikt”, ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information”, ”Proformaredovisning” samt Bolagets sammanslagna reviderade finansiella rapporter för de tre räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 respektive 2021 och den konsoliderade oreviderade delårsrapporten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, vilka har inkluderats i Prospektet och återfinns i avsnittet ”Historisk finansiell information”.



Sammanslagen resultaträkning

MSEK	Oreviderad H1-24	Oreviderad H1-23	Reviderad IFRS 2023	Reviderad IFRS 2022	Reviderad IFRS 2021
Hysesintäkter	652	542	1 126	1 002	628
Driftskostnader	-220	-177	-342	-325	-218
Underhåll	-29	-39	-80	-60	-47
Fastighetsskatt	-10	-10	-20	-21	-12
Summa fastighetskostnader	-260	-226	-441	-406	-278
Driftnetto	392	317	685	596	350
Övriga förvaltningsintäkter	35	16	34	32	35
Administration	-150	-81	-217	-190	-94
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	277	252	503	438	292
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 116	-3 266	-4 704	-2 778	8 082
Upplösen/nedskrivning goodwill	-0	-24	-24	-	-
Rörelseresultat	-839	-3 038	-4 225	-2 341	8 374
Resultat från joint ventures och intresseföretag	95	-138	-322	-259	501
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	51	9	29	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	-286	-270	-464	-319	-107
Tomrättsavgälder	-1	-1	-2	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-22	-62	-57	-99	62
Resultat före skatt	-1 051	-3 458	-5 061	-2 991	8 897
Aktuell skatt	-32	-7	-23	-25	-40
Uppskjuten skatt	41	259	700	188	-323
Periodens resultat	-1 042	-3 206	-4 384	-2 827	8 535
Periodens resultat hänförlig till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 042	-3 206	-4 384	-2 827	8 535
Periodens resultat	-1 042	-3 206	-4 384	-2 827	8 535



Sammanlagren balansräkning

MSEK	Oreviderad H1-24	Oreviderad H1-23	Reviderad IFRS 2023-12-31	Reviderad IFRS 2022-12-31	Reviderad IFRS 2021-12-31
Goodwill	77	77	77	100	100
Immateriella tillgångar	77	77	77	100	100
Förvaltningsfastigheter	27 525	25 410	24 786	26 419	25 168
Nyttjanderätt tomträtt	253	54	51	39	27
Inventarier	2	1	1	0	10
Materiella anläggningstillgångar	27 780	25 465	24 838	26 459	25 205
Andelar i joint ventures och intresseföretag	–	1 798	1 795	1 767	1 526
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	–	2	2	2	260
Derivat	1	4	1	2	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	29	35	139	259
Övriga långfristiga fordringar	25	25	24	1 584 ¹⁾	1 027 ²⁾
Finansiella tillgångar	37	1 858	1 857	3 495	3 071
Summa anläggningstillgångar	27 894	27 400	26 772	30 054	28 377
Omsättningsfastigheter	102	13	13	16	3
Hysesfordringar	9	19	38	15	309
Kortfristiga fordringar på ägare	–	2 921	4 029	3 312	1 942
Övriga fordringar	75	501	333	200	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65	44	26	43	30
Likvida medel	916	3 104	316	2 913	2 903
Summa omsättningstillgångar	1 167	6 602	4 754	6 498	5 315
Summa tillgångar	29 060	34 002	31 526	36 552	33 691
Aktiekapital	1	–	–	–	–
Balanserade vinstmedel	15 635	14 620	17 589	17 874	7 686
Periodens totalresultat	–1 042	–3 206	–4 384	–2 827	8 535
Summa eget kapital	14 594	11 414	13 205	15 047	16 220
Skulder till kreditinstitut	9 086	7 713	5 741	8 237	6 225
Uppskjutna skatteskulder	982	1 452	1 031	1 744	1 941
Leasingskulder tomträtter	253	54	51	39	27
Långfristiga skulder till ägare	2 659	7 087	8 265	8 153	5 600
Övriga långfristiga skulder	1	227	159	100	85
Summa långfristiga skulder	12 981	16 533	15 248	18 273	13 878
Skulder till kreditinstitut	1 079	709	2 652	140	90
Leverantörsskulder	45	91	54	118	55
Aktuella skatteskulder	37	21	31	30	38
Kortfristiga skulder till ägare	–	2 465	98	2 270	2 144
Övriga skulder	83	2 642	54	505	1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241	127	183	169	142
Summa kortfristiga skulder	1 486	6 055	3 073	3 232	3 593
Summa eget kapital och skulder	29 060	34 002	31 526	36 552	33 691

1) Inkluderar 1 024 MSEK i långfristiga fordringar på ägare.

2) Inkluderar 1 024 MSEK i långfristiga fordringar på ägare.



Sammanlaggen kassaflödesanalys

MSEK	Oreviderad H1-24	Oreviderad H1-23	Reviderad IFRS 2023	Reviderad IFRS 2022	Reviderad IFRS 2021
Resultat före skatt	-1 051	-3 458	-5 061	-2 991	8 897
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	0	-1	-5	1	2
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	1 116	3 266	4 704	2 778	-8 082
Resultat från joint ventures och intresseföretag	17	138	322	259	-501
Värdoförändringar finansiella instrument	23	62	57	99	-62
Resultat från övriga tillgångar	-	-	0	0	-16
Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster	10	12	28	48	18
Betald skatt	-25	-7	-22	-25	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	90	12	23	170	217
Ändringar rörelsefordringar	258	-212	-12	-8	135
Ändringar rörelseskulder	-50	-219	-220	-152	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298	-419	-209	10	496
Investeringar i fastigheter	-210	-639	-1 286	-1 390	-800
Försäljning av fastigheter	-	20	20	0	7
Förvärv av förvaltningsfastigheter och dotterbolag och med avdrag för förvärvade likvida medel	-285	-988	-1 011	-1 704	-5 887
Kassaflöden från finansiella investeringar	-1	48	49	18	-68
Investeringar/avyttringar i intressebolag/joint venture	-	5 ¹⁾	0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-496	-1 554	-2 228	-3 076	-6 748
Nyemission	0	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare	491	2 936	1 242	1 912	7 105
Förändring av långfristiga skulder	-	-118	-593	-925	-
Upptagna lån	1 915	-	-	2 217	2 117
Amortering av låneskulder	-1 606	-653	-809	-129	-107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800	2 165	-160	3 075	9 116
Periodens kassaflöde	603	192	-2 597	9	2 864
Likvida medel vid periodens början	316	2 913	2 913	2 903	39
Likvida medel vid periodens slut	916	3 104	316	2 913	2 903

1) För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 gjordes en felaktig bokning om 5 MSEK, vilken korrigerades och ombokades under andra halvåret 2023. Om bokningen hade gjorts korrekt hade kassaflödet från investeringsverksamheten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 uppgått till -1 559 MSEK.



Segmentinformation

Fastighetsförvaltning

MSEK	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
Hysesintäkter	652	538	1 110	1 000	628
Fastighetskostnader	-260	-225	-438	-406	-278
Driftnetto	392	314	672	595	350
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-
Administration	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	392	314	672	595	350
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-408	-3 272	-4 633	-2 806	8 013
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-16	-2 959	-3 961	-2 211	8 364
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-16	-2 959	-3 961	-2 211	8 364
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-16	-2 959	-3 961	-2 211	8 364

Nybyggnation

MSEK	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
Hysesintäkter	0	4	17	1	0
Fastighetskostnader	0	-1	-3	0	0
Driftnetto	0	3	14	1	0
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-
Administration	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	0	3	14	1	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-708	6	-71	27	68
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-708	9	-57	29	68
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-708	9	-57	29	68
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-708	9	-57	29	68



Koncerngemensamma poster och elimineringar

MSEK	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
Hysesintäkter	-	-	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	35	16	34	32	35
Administration	-150	-81	-217	-190	-94
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	-115	-65	-183	-158	-58
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-24	-24	-	-
Rörelseresultat	-115	-89	-207	-158	-58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	95	-138	-322	-259	501
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	51	9	29	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	-286	-270	-464	-319	-107
Tomträttsavgälder	-1	-1	-2	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-22	-62	-57	-99	62
Resultat före skatt	-327	-509	-1 043	-808	466
Aktuell skatt	-	-7	677	163	-363
Uppskjuten skatt	-	259	-	-	-
Periodens resultat	-327	-257	-366	-645	103

Koncernen totalt

MSEK	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
Driftnetto	392	317	685	596	350
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	277	252	503	438	292
Rörelseresultat	-839	-3 038	-4 225	-2 341	8 374
Resultat före skatt	-1 051	-3 458	-5 061	-2 991	8 897
Periodens resultat	-1 042	-3 206	-4 384	-2 827	8 535



Nyckeltal och alternativa nyckeltal

MSEK	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
Operationella					
Hysesvärde, MSEK	1 505	1 173	1 260	1 102	958
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	94,3	94,8	94,3	95,4	95,4
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	27 525	25 410	24 786	26 419	25 168
Bruttoarea, kvm	994 442	n/a	888 501	862 251	790 843
Antal lägenheter	14 467	12 512	12 562	11 719	10 847
Antal lägenheter under byggnation	689	1 016	1 293	n/a	n/a
Antal lägenheter under projektutveckling	7 223	7 456	7 795	n/a	n/a
Finansiella					
Driftnetto inkl. fastighetsadministration, MSEK	341	285	622	533	319
Överskottsgrad, %	60	58	61	59	56
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	52	53	55	53	51
Förvaltningsresultat, MSEK	38	25	47	157	270
Belåningsgrad, %	43	47	50	48	37
Skuldkvot, ggr	24	n/a	25	35	41
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,8	n/a	2,4	3,4	292,4
Långsiktigt substansvärde, MDSEK	15 575	12 862	14 235	16 789	18 161
Soliditet, %	50	34	42	41	48

1) Efter att delårsrapporten för perioden januari – juni 2024 publicerats den 30 augusti 2024 begärde Bolaget att dess revisor skulle genomföra en översiktlig granskning av rapporten. Vid denna granskning noterades att uthyrningsgraden per den 30 juni 2023 förväxlats med motsvarande siffra per den 31 december 2023. De korrekta siffrorna är 94,8 procent per den 30 juni 2023 och 94,3 procent per den 31 december 2023, vilket har återgivits i Prospektet. Revisorns översiktliga granskning av rapporten publicerades den 28 september 2024.



Definitioner

Nyckeltal	Definition	Motivering för användande av mått
Hyresvärde, MSEK	Avser kontrakterade årshyror med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde för att belysa Bolagets intäktspotential.
Uthyrningsgrad, %	Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.	Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	Fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Måttet hjälper investerare att utvärdera Bolagets portföljvärde och bedöma risk.
Bruttoarea, kvm	Total yta tillgänglig för uthyrning.	Representerar den totala ytan av Bolagets fastigheter som kan hyras ut till hyresgäster.
Antal lägenheter	Antal lägenheter vid periodens slut.	Indikerar potentiella hyresintäkter från lägenheter i portföljen.
Antal lägenheter under byggnation	Antal lägenheter under uppförande i slutet av perioden.	Indikerar Sveafastigheters nyproduktionskapacitet.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal lägenheter i projektutveckling vid periodens slut.	Visar på potential i Sveafastigheters projektutvecklingsportfölj.
Driftnetto inkl. fastighetsadministration, MSEK	Hyresintäkter minus fastighetskostnader och -administration.	En mer detaljerad och heltäckande bild av lönsamheten genom att ta hänsyn till kostnader för fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.	Lyfter fram lönsamheten för uthyrda lokaler.
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	Driftnetto minus fastighetsadministration i relation hyresintäkterna för perioden.	En mer detaljerad och heltäckande bild av lönsamheten på uthyrda ytor genom att ta hänsyn till kostnader för fastighetsadministration.
Förvaltningsresultat, MSEK	Resultat före skatt med återläggning för värdeförändringar.	Lyfter fram Sveafastigheters kärnlönsamhet från förvaltningen av fastighetstillgångarna
Nettoskuld, MSEK	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Lyfter fram Sveafastigheters nettoskulsättning.
Belåningsgrad, %	Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.	Belåningsgraden visas för att belysa den inneboende finansiella risken i Sveafastigheter.
Skuldkvot, ggr	Räntebärande skulder i relation till rullande 12 månaders resultat före finansiella poster och realiserade värdeförändringar på fastigheter.	Visar hur stor del av Bolagets verksamhet som är skuldfinansierad för att finansiera verksamheten.
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	Förvaltningsresultat (senaste 12 månaderna) efter återläggning av poster av engångskaraktär och räntenetto (senaste 12 månaderna) i relation till räntenetto exklusive räntor hänförliga till efterställda lån till ägare samt kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader.	Nyckeltal som illustrerar finansiell risk genom att visa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
Långsiktigt substansvärde, MDSEK	Redovisat eget kapital med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.	Mått på Sveafastigheters, och andra noterade bolags, långsiktiga substansvärde för att underlätta analys och jämförelse.
Soliditet, %	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Lyfter fram finansiell risk genom att visa nivån på eget kapital i förhållande till totala tillgångar.



Avstämningstabeller

Hyresvärde	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens slut, MSEK	1 419	1 113	1 189	1 051	914
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, MSEK	86	60	71	51	44
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, MSEK	1 505	1 173	1 260	1 102	958
Uthyrningsgrad	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens slut, MSEK	1 419	1 113	1 189	1 051	914
B Hyresvärde vid periodens utgång, MSEK	1 505	1 173	1 260	1 102	958
A/B Uthyrningsgrad, %	94,3	94,8	94,3	95,4	95,4
Driftnetto inkl. fastighetsadministration	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Driftnetto för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	392	317	685	596	350
B Fastighetsadministration för perioden, MSEK	-51	-32	-64	-63	-32
A+B Driftnetto inkl. fastighetsadministration för perioden, MSEK	341	285	622	533	318
Överskottsgrad	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Driftnetto för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	392	317	685	596	350
B Hyresintäkter för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	652	542	1 126	1 002	628
A/B Överskottsgrad för perioden, %	60	58	61	59	56
Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Driftnetto inkl. fastighetsadministration för perioden, MSEK	341	285	622	533	318
B Hyresintäkter för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	652	542	1 126	1 002	628
A/B Överskottsgrad inkl. Fastighetsadministration för perioden, %	52	53	55	53	51
Förvaltningsresultat	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Periodens resultat före skatt enligt resultaträkningen, MSEK	-1 051	-3 458	-5 061	-2 991	8 897
B Värdeförändring finansiella instrument för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	22	62	57	99	-62
C Värdeförändring och sambeskattat joint venture för perioden, MSEK	-49	132	323	270	-484
D Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	1 116	3 266	4 704	2 778	-8 082
E Nedskrivning av goodwill för perioden enligt resultaträkningen, MSEK	-	24	24	-	-
A+B+C+D-E-F Förvaltningsresultat för perioden, MSEK	38	25	47	157	270
Räntebärande skuld	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Långfristiga skulder till kreditinstitut vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	9 086	7 713	5 741	8 237	6 225
B Långfristiga skulder till ägare vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	2 659	7 087	8 265	8 153	5 600
C Kortfristiga skulder till kreditinstitut vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	1 079	709	2 652	140	90
D Kortfristiga skulder till ägare vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	-	2 465	98	2 270	2 144
E Kortfristiga fordringar på ägare vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	-	2 921	4 029	3 312	1 942
F Långfristiga fordringar på ägare vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	-	-	-	1 024	1 024
A+B+C+D-E-F Räntebärande skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	12 824	15 053	12 727	14 464	11 093
Nettoskuld	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Räntebärande skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	12 824	15 053	12 727	14 464	11 093
B Likvida medel vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	916	3 104	316	2 913	2 903
A-B Nettoskuld vid periodens slut, MSEK	11 908	11 949	12 411	11 551	8 189



Avstämningstabeller, forts.

Belåningsgrad	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Nettoskuld vid periodens slut enligt balansräkning, MSEK	11 908	11 949	12 411	11 551	8 189
B Förvaltningsfastigheter vid periodens slut enligt balansräkning, MSEK	27 525	25 410	24 786	26 419	25 168
A/B Belåningsgrad vid periodens slut, %	43	47	50	44	33
Skuldkvot	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Räntebärande skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	12 824	n/a	12 727	14 464	11 093
B Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter (12 månader) enligt resultaträkningen, MSEK	528	n/a	503	438	292
A/B Skuldkvot vid periodens slut, ggr	24x	n/a	25x	33x	38x
Räntenetto (12 månader)	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Ränteintäkter och liknande resultatposter för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	-40	n/a	9	29	69
B Räntekostnader och liknande resultatposter för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	-480	n/a	-464	-319	-107
A+B Räntenetto för de senaste tolv månaderna, MSEK	-520	n/a	-455	-290	-38
Jämförelsepåverkande poster¹⁾	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Central administration – Konsultkostnader för perioden, MSEK	14	-	-	-	-
B Central administration – Hyra och personal för perioden, MSEK	11	-	-	-	-
C Central administration – Marknadsförings- och kommunikationskostnader för perioden, MSEK	4	-	-	-	-
D Central administration – Övriga administrationskostnader för perioden, MSEK	4	-	-	-	-
A+B+C+D Jämförelsepåverkande poster för perioden, MSEK	33	-	-	-	-
<small>1) Kostnader relaterade till strukturering av Sveafastigheter-koncernen och uppstart av dess organisation.</small>					
Räntetäckningsgrad (12 månader)	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Förvaltningsresultat för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	60	n/a	47	157	270
B Jämförelsepåverkande (återläggning) för de senaste 12 månaderna, MSEK	33	n/a	-	-	-
C Räntenetto (återläggning) för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	520	n/a	455	290	38
A+B+C Totalt	613	n/a	502	447	308
D Räntenetto för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	-520	n/a	-455	-290	-38
E Ränta på efterskänkt skuld till ägare för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	300	n/a	247	158	35
F Leasingkostnader för de senaste 12 månaderna enligt resultaträkningen, MSEK	2	n/a	2	2	2
D+E+F Totalt	-218	n/a	-207	-130	-1
(A+B+C)/(D+E+F) Räntetäckningsgrad, x	2,8x	n/a	2,4x	3,4x	292,4x
Långsiktigt substansvärde	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	14 594	11 414	13 205	15 047	16 220
B Återföring av derivat vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	-1	-4	-1	-2	-0
C Återföring av uppskjuten skatt vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	982	1 452	1 031	1 744	1 941
A+B+C Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, MSEK	15 575	12 862	14 235	16 789	18 161
Soliditet	H1-24	H1-23	2023	2022	2021
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, MSEK	14 594	11 414	13 205	15 047	16 220
B Balansomslutning enligt balansräkningen, MSEK	29 060	34 002	31 526	36 552	33 691
A/B Soliditet, %	50	34	42	41	48



Operationell och finansiell översikt

Informationen och diskussionen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med avsnitten "Finansiell information i sammandrag" och "Proformaredovisning", Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapport för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 respektive 2021 och den oreviderade konsoliderade finansiella rapporten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2023) samt de tillhörande noterna som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information". Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner, IFRS och tolkningar utgivna av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), såsom de antagits av EU, och har reviderats av Bolagets oberoende revisor, Ernst & Young AB, såsom framgår av den granskningsrapport som återfinns på annan plats i detta Prospekt (se avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för perioden januari–juni 2024 – Revisorsrapport avseende översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen" på sidan F-8). Bolagets konsoliderade finansiella rapport för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 har översiktligt granskats av Bolagets revisor och upprättats i enlighet med International Accounting Standard 34 "Delårsrapportering" ("IAS 34") och årsredovisningslagen. Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor.

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" avser den finansiella information som tas fram genom att slå samman finansiell information för enheter under som står under gemensamt bestämmande inflytande men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10 Koncernredovisning.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden (Eng. predecessor basis) vilket är den princip som Sveafastigheter valt att tillämpa. De finansiella rapporterna är upprättade baserat på den finansiella information som rapporterats för koncernredovisningsändamål i moderbolaget SBB i Norden AB som är ensam aktieägare i Sveafastigheter fram till och med separationen som sker i samband med Erbjudandet. Eftersom separationen sker efter den 31 december 2023 kan inte konsoliderade finansiella rapporter upprättas. De finansiella rapporterna är således en aggregering av denna finansiella information och presenteras som om enheterna varit en koncern från det tillfälle då de varit en del av moderbolagets koncern och innebär att enheternas tillgångar och skulder presenteras med de bokförda värdena för den högsta nivån av gemensamt bestämmande inflytande, det vill säga SBB i Norden AB.

Den finansiella information som presenteras nedan är hämtad från Sveafastigheters första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Eftersom Bolaget historiskt har tillämpat IFRS-ramverket finns det ingen påverkan på värderingen av tillgångar och skulder. För ytterligare information, se not 1 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Väsentliga redovisningsprinciper".

Vissa av de uppgifter som anges nedan eller på andra ställen i detta Prospekt, inklusive uttalanden om Koncernens planer, mål, förväntningar och avsikter, innehåller framåtriktade uttalanden som är föremål för diverse risker och osäkerheter. Koncernens framtida rörelseresultat, finansiella ställning eller kassaflöden kan skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtriktade uttalanden som ett resultat av många olika faktorer, inklusive, men inte begränsat till, sådant som beskrivs i detta Prospekt, inklusive det som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" och på andra ställen i detta Prospekt.



Översikt

Sveafastigheter är ett fastighetsbolag som äger, aktivt förvaltar och bygger bostadsfastigheter över hela Sverige. Bolaget fokuserar på kommuner som över tid har påvisat en långsiktig efterfrågan på bostäder och som för närvarande har ett strukturellt och växande bostadsunderskott. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

Per den 30 juni 2024 består fastigheterna i förvaltning av både förvärvade fastigheter och egenutvecklade fastigheter, diversifierade över 44 kommuner¹⁾ och består av 14 470 lägenheter fördelat på 260 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 24,3 MDSEK. Den totala uthyrningsbara arean uppgick per den 30 juni 2024 till cirka 994 000 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 1 505 MSEK. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 94,3 procent (91 procent om nyproduktion som nyligen färdigställts inkluderas)²⁾ med ett långsiktigt substansvärde om 15,6 MDSEK och ett driftnetto enligt intjäningsförmågan³⁾ om cirka 1 011 MSEK per den 30 juni 2024. Per samma datum uppgick vidare direktavkastningskravet till cirka 4,3 procent och överskottsgrad enligt intjäningsförmågan⁴⁾ uppgick till 68 procent. Fastighetsportföljen är indelad i de fem marknadsregionerna: universitets- och högskolestäder, Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och övrigt. Sveafastigheters fastighetsportfölj utgörs uteslutande av bostadsfastigheter⁵⁾ men det finns en mindre andel kommersiella ytor i bottenplan på vissa fastigheter, varav cirka 8 procent av Koncernens totala hyresintäkter kommer från dessa.

Nyckelfaktorer som påverkar Sveafastigheters resultat

Sveafastigheters resultat har påverkats, och kommer att fortsätta att påverkas, av ett antal interna och externa faktorer, av vilka vissa ligger utanför Bolagets kontroll. Den historiska sammanslagna finansiella informationen för Sveafastigheter i detta Prospekt återspeglar inte nödvändigtvis på ett korrekt sätt hur Sveafastigheters faktiska verksamhet, finansiella ställning och resultat skulle ha sett ut om Sveafastigheter hade bedrivit sin verksamhet som ett fristående bolag och hade upprättat koncernredovisning under de perioder som redovisas. De nyckelfaktorer som, med hänvisning till den sammanslagna finansiella informationen, har påverkat Sveafastigheters resultat

under de perioder som presenteras i följande diskussion och analys inkluderar, men är inte begränsade till, följande:

- ▶ Hyresnivåer, ekonomisk uthyrningsgrad och förändringar i portföljen;
- ▶ Fastighetskostnader samt administrationskostnader;
- ▶ Värdeförändringar i fastighetsbeståndet;
- ▶ Räntekostnader; och
- ▶ Allmänna ekonomiska förhållanden och demografiska trender.

Vissa av dessa faktorer har historiskt varit volatila och Sveafastigheters tidigare resultat är inte nödvändigtvis en indikation på dess framtida resultat. Dessa faktorer kan utgöra möjligheter för Sveafastigheter, men de kan också utgöra utmaningar och risker som Bolaget måste hantera framgångsrikt för att kunna fortsätta att utveckla sin verksamhet och förbättra Sveafastigheters framtida resultat och finansiella ställning.

Hyresnivåer, ekonomisk uthyrningsgrad och förändringar i portföljen

Hyresintäkter utgör Sveafastigheters huvudsakliga intäktskälla⁶⁾ och påverkas främst av Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad och hyresnivåer. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresnivåerna påverkas i sin tur generellt av fastigheternas standard och läge, förändringar i infrastruktur och tillgång till kollektivtrafik, befolkningstillväxt och befolkningsstruktur samt allmänna ekonomiska förhållanden som påverkar bland annat konsumentpriser, sysselsättningsgrad och hushållens disponibla inkomster. Dessutom påverkas hyresintäkterna av förändringar i antalet lägenheter som är tillgängliga för uthyrning.

Sveafastigheters hyresintäkter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 uppgick till 652 MSEK jämfört med 542 MSEK för perioden som avslutades den 30 juni 2023, vilket motsvarar en ökning med 20 procent. Hyresintäkterna för räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023 uppgick till 628 MSEK, 1 002 MSEK respektive 1 126 MSEK, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 34 procent mellan räkenskapsåren 2021 och 2023, medan driftnettot under samma perioder uppgick till 350 MSEK, 596 MSEK respektive 685 MSEK, vilket motsvarar en överskottsgrad om 56 procent, 59 procent respektive 61 procent. Ökningen av hyresintäkterna under denna period var främst hänförlig till en

- 1) Baserat på de kommuner inom vilka Sveafastigheter bedriver verksamhet, med undantag för Stockholms kommun som representerar en stad.
- 2) För nyproduktion (i) som har färdigställts under de senaste tre kvartalen från den relevanta kvartalsbalansdagen (dvs. den 30 juni 2024) och (ii) där vakansgraden överstiger den genomsnittliga vakansgraden för Bolagets fastigheter i förvaltning (uppgående till cirka 6 procent per den 30 juni 2024), tillämpas den genomsnittliga vakansgraden för fastigheter i förvaltning (6 procent). Om projektvakans inkluderas uppgår Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad till 91 procent.
- 3) Se vidare avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"
- 4) Se vidare avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"
- 5) Med bostadsfastigheter avses sådana fastigheter där mer än 50 procent av hyresvärdet härrör från bostäder. Vissa av fastigheterna tillhandahåller även kommersiella lokaler, framförallt i fastigheternas bottenvåning.
- 6) Bolaget förväntas även framöver erhålla intäkter för de förvaltningstjänster som utförs avseende de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley. Under det första och andra kvartalet 2024 uppgick dessa intäkter till totalt 22 MSEK och Sveafastigheters kostnader för tjänsten uppgick till 21 MSEK under samma period. Tjänsten baseras på ett avtal mellan SBB och Sveafastigheter som löper till och med det fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med en period om 12 månader i taget (se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal").



ökning av antalet fastigheter i förvaltning och, i mindre utsträckning, högre hyresnivåer. Under 2022 och 2023 påverkades den svenska marknaden negativt av stigande inflation (inklusive högre energipriser) och räntor, vilket resulterade i högre driftskostnader och finansieringskostnader för Sveafastigheter. Även om sentimentet var svagare under denna period fortsatte Sveafastigheters hyresintäkter och överskottsgrad att öka, främst drivet av förvärv och driftnettohöjande åtgärder, såsom lägenhetsrenoveringar och energieffektiviseringar.

Den svenska bostadsfastighetsmarknaden är en reglerad marknad där hyrorna i allmänhet förhandlas mellan fastighetsägaren eller en organisation för fastighetsägare (till exempel Fastighetsägarna) och en hyresgästförening (vanligtvis Hyresgästföreningen). Hyrorna prissätts därför inte på ett marknadsmässigt sätt baserat på utbud och efterfrågan. Se avsnittet "Marknadsöversikt – Introduktion – Den svenska hyresregleringen för lägenheter" för mer information om regelverket för den svenska bostadshyresmarknaden. På grund av den reglerade marknaden har Sveafastigheter inte möjlighet att höja sina hyresnivåer efter eget gottfinnande och Koncernens hyresnivåer kan endast, med undantag för renoveringar och/eller bruksvärdesprövningar som slutförts under året, höjas årligen. För att illustrera, och enligt Sveafastigheters uppfattning och erfarenhet under de senare åren med hög inflation, tenderar hyreshöjningar i Sverige historiskt att släpa efter konsumentprisindex. Sveafastigheters hyror har ökat med 4,36 procent i genomsnitt under 2021–2023¹⁾, vilket är högre än det svenska genomsnittet för samma period på 3,56 procent.²⁾ Vid en jämförelse per kvadratmeter värderas dock Sveafastigheters tillgångar lägre än både den noterade marknaden³⁾ och noterade bolag med verksamhet i storstäder⁴⁾. Genom Sveafastigheters särskilda fokus på dess bostadsportfölj planerar Bolaget att i framtiden kunna överbrygga det befintliga gapet. Som ett fristående bolag kommer Sveafastigheter att fokusera mer på kostnadsminskningar och intäktsförbättringar med målet att eliminera gapet till marknadsnivåerna. Sveafastigheter har också identifierat cirka 3 700 lägenheter i sitt fastighetsbestånd som är kvalificerade⁵⁾ till bruksvärdesprövningar, där Bolaget anser att en lägenhets aktuella hyra avviker från lokalt jämförbara lägenheter, eller renoveringar. Bolaget bedömer att det finns potential att höja hyresnivåerna genom bruksvärdesprövningar (som kan bidra till att öka beräkningen av bruksvärdeshyran) med upp till 8 procent

under 2024 och 2025 (se vidare avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Fastighetsförvaltning – En översikt av fastighetsförvaltningen"). Denna översyn är dock pågående och det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att kunna uppnå sådana hyreshöjningar.

Den hyresreglerade marknaden medför att Sveafastigheters hyresintäkter särskilt påverkas av den ekonomiska uthyrningsgraden. Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad har för räkenskapsåren 2021, 2022, 2023 och perioden som avslutades den 30 juni 2024, varit mellan 94 procent och 95 procent, jämfört med det svenska nationella genomsnittet 2021 om 99⁶⁾ procent. Vakansgraden för bostadsfastigheter i Sverige har historiskt sett varit, och fortsätter att vara, låg⁷⁾ på grund av bristande utbud av bostäder. Som en del av Sveafastigheters strategi kommer Bolaget att fokusera på att förbättra uthyrningsgraden som ett fristående bolag, vilket beskrivs närmare i "Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Fastighetsförvaltning – En översikt av fastighetsförvaltningen". Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkas av flera faktorer, bland annat hyresnivåer, hyresgästomsättning, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder i närområdet samt fastigheternas standard och marknadsföringsnivån för lediga lägenheter. Förändringar i den ekonomiska uthyrningsgraden påverkar Sveafastigheters lönsamhet eftersom hyresintäkterna baseras på antalet uthyrda lägenheter, medan driftskostnaderna delvis baseras på det totala antalet lägenheter. Om Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad skulle minska, skulle dess totala intäkter minska medan dess underhålls- och finansieringskostnader skulle förbli relativt konstanta, vilket skulle påverka dess lönsamhet negativt.

Utöver ovan nämnda faktorer påverkas Sveafastigheters hyresintäkter av förändringar i fastighetsbeståndet genom till exempel nyproduktion och renoveringar. Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter 260 fastigheter med 14 470 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om cirka 994 000 kvadratmeter.

För pågående projekt som för närvarande är planerade att färdigställas från perioden som avslutades den 30 juni 2024 till perioden som avslutas den 30 juni 2025, förväntas dessa projekt addera cirka 690 lägenheter till portföljen. Därutöver har Bolaget ytterligare cirka 7 220 potentiella lägenheter för framtida utveckling. För ytterligare information, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Nyproduktioner". Nybyggda fastigheter har en positiv effekt på det totala resultatet genom att generera

1) Genomsnittlig nivå baserad på hyresvärde.

2) Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen från 2021 fram till 2023.

3) De siffror som hänför sig till den "noterade marknaden" har beräknats utifrån data från de senaste kvartalsrapporterna för följande bolag: Fortinova Fastigheter AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), K-Fast Holding AB (publ), Klarabo Sverige AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ), Fastighets AB Trianon (publ) och Wallenstam AB (publ).

4) De siffror som hänför sig till "noterade bolag med verksamhet i storstäder" har beräknats utifrån data från de senaste kvartalsrapporterna för följande bolag: Heba Fastighets AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), Fastighets AB Trianon (publ) och Wallenstam AB (publ).

5) Baserat på Sveafastigheters historiska bedömning är de lägenheter som är kvalificerade för renovering byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 200 SEK per kvadratmeter.

6) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppböenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.

7) Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. I statistiken inkluderas bostadslägenheter på marknaden. Specialbostäder, det vill säga bostäder som är permanent reserverade för vissa väl definierade grupper (till exempel äldreboenden, gruppböenden eller studentbostäder) inkluderas dock inte i statistiken.



ytterligare intäkter och Sveafastigheters erfarenhet är att nybyggda fastigheter generellt sett är mer lönsamma (på grund av lägre underhållskostnader och högre hyror bedömda enligt metoden för presumtionshyra). Nya lägenheter i befintliga regioner kan också skapa drifts-synergier och förbättra marginalerna genom delade kostnader för central administration.

Bolaget uppskattar att antalet lägenheter i fastighetsbeståndet som är aktuella för renoveringar¹⁾ uppgår till cirka 3 700, vilket är samma lägenheter som anses kvalificerade till bruksvärdesprövningar såsom angivet ovan. Baserat på detta bedömer Sveafastigheter att de potentiella renoveringarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500²⁾ SEK per kvadratmeter beroende på renoveringarnas omfattning, en minskning av underhållskostnaderna med 25–30³⁾ SEK per kvadratmeter, och en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om cirka sju procent vilket bidrar till växande fastighetsvärden och kassaflöden som ett resultat av potentiella hyreshöjningar och lägre underhållskostnader. Sveafastigheters organisation har tidigare klarat av att renovera 900 lägenheter under ett år. För ytterligare information se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Fastighetsförvaltning – Renoveringar".

Fastighetskostnader och administration

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftkostnader, som främst består av kostnader, såsom el, avfallshantering, vatten, värme, är den största komponenten i Sveafastigheters totala fastighetskostnader. Variationer i dessa kostnader är, utöver antalet fastigheter i beståndet, främst beroende av fastigheternas skick samt förändringar på kostnadsposter, såsom el, avfallshantering, vatten och värme.

Underhållskostnader inkluderar löpande underhåll av bostadsområden, fasader och mark. Regelbundet fastighetsunderhåll syftar till att upprätthålla fastighetens standard på lång sikt, vilket är nödvändigt för att bibehålla marknadsvärdet och hyresnivåerna för fastigheterna i beståndet. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock förändras, till exempel till på grund av ändringar i energieffektivitetsbestämmelser eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, men större investeringar i fastigheterna kapitaliseras i allmänhet. Förändringar i årstider och väderförhållanden påverkar också underhållskostnaderna, till exempel om det faller mycket snö kan det leda till ökade kostnader för underhåll av utomhusområden.

Fastighetsskatt regleras av Skatteverket och kostnadsposterna står för en relativt begränsad del av Sveafastigheters totala fastighetskostnader.

Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 uppgick kostnaderna för drift, underhåll och fastighetsskatt till 220 MSEK, 29 MSEK respektive

10 MSEK och utgjorde sammanlagt 260 MSEK i totala fastighetskostnader. Under 2023 uppgick kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt till 342 MSEK, 80 MSEK respektive 20 MSEK och utgjorde sammanlagt 441 MSEK i totala fastighetskostnader. Sveafastigheters fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter har historiskt varit relativt stabila, med 44 procent under 2021, 41 procent under 2022, 39 procent under 2023 och 40 procent för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024.

Sveafastigheters administration består av kostnader för fastighetsadministration och central administration. Administrationskostnader uppgick till 217 MSEK under 2023 och 150 MSEK under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024. För att illustrera effekterna av att bli ett fristående noterat bolag i stället för ett indirekt helägt dotterbolag till SBB har Bolaget presenterat stand-alone justeringar av vissa poster, främst bestående av lägre förväntade administrationskostnader som fristående bolag, vilket redogörs för i avsnittet "Proformaredovisning – Stand-alone-justeringar för Sveafastigheter". För fastighetsadministration förväntas en lägre kostnadsbas till följd av implementeringen av Sveafastigheters egna fastighetsadministrativa system inom Koncernen då Bolaget inte längre kommer att vara en del av systemmiljön inom SBB. Vad gäller administrationskostnader har Sveafastigheter i stand-alone-justeringarna antagit effektivitetsvinster i organisationen till följd av att Sveafastigheter är ett bostadsfokuserat bolag jämfört med SBB:s diversifierade affärsmodell.

Fastighetsadministration avser kostnader relaterade till att förvalta fastigheterna och deras hyresgäster, inklusive den tid som läggs på att hitta nya hyresgäster, administrera hyresomsättning och svara på frågor från hyresgäster. Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 64 MSEK under 2023 och 51 MSEK under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024.

Kostnader för centraladministration utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen såsom exempelvis koncernledning, koncernredovisning, HR och koncernkommunikation. Kostnader för centraladministration korrelerar i viss mån med tillväxt i antal fastigheter i förvaltning, dock finns det skalfördelar då de flesta funktioner för koncernledning inte växer linjärt med fastighetsportföljens tillväxt. Centrala administrationskostnader för Sveafastigheter uppgick till 99 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024, 153 MSEK år 2023, 127 MSEK år 2022 och 62 MSEK år 2021. De största posterna i Sveafastigheters centraladministration är konsultarvoden, föreningsavgifter och löner. Kostnader avseende löner är främst beroende av utvecklingen av lönenivåer, antal anställda samt förändringar i lagstiftningen avseende pensioner och sociala avgifter. Per den 30 juni 2024 hade Sveafastigheter

1) De lägenheter som är aktuella för renovering är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 200 SEK per kvadratmeter.

2) Baserat på Bolagets tidigare nivåer av genomförda renoveringar av lägenheter.

3) Baserat på Bolagets tidigare nivåer av kostnadsbesparingar och Bolagets uppskattningar av vad den alternativa kostnaden skulle ha varit för (i) normalt underhåll efter att en hyresgäst flyttat ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.



154 anställda, vilket Sveafastigheter förväntar sig kommer att vara något högre vid tidpunkten för Erbjudandet, fördelat på fastighetsadministration och centraladministration.

Förändringar i fastighetsbeståndets värde

Fastighetsbeståndets värde påverkas av ett antal faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll, däribland den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, grad av nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, tillgång till kapital och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Sveafastigheters fastighetsbestånd. Faktorer som är inom Bolagets kontroll och har en värdepåverkan är exempelvis investeringar i det befintliga beståndet

samt förvaltning av fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar. Dessutom ökar det totala fastighetsvärdet när ytterligare fastigheter förvärvas och investeringar görs i nyproduktion av fastigheter. Då en större andel av fastighetsbeståndet består av nybyggda eller nyrenoverade fastigheter minskar det totala investeringsbehovet per kvadratmeter eftersom äldre fastigheter generellt har ett högre capex-behov.

Fastigheterna i förvaltning värderas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen under den period då de inträffar. Vidare kan förändringar i verkligt värde påverka Sveafastigheters resultat genom fastighetsförsäljningar. Det verkliga värdet på Sveafastigheters fastigheter i förvaltning i fastighetsbeståndet per den 30 juni 2024 uppgick till 24,3 MDSEK. Portföljen har kvartalsvis värderats av de externa parterna Savills och Newsec.

Följande tabell ger information om värdering av Sveafastigheters fastighetsbestånd och förändringar i verkligt värde för de perioder som anges:

	2024-06-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde				
Ingående redovisat värde	24 786	26 419	25 168	9 592
Förvärv	3 737	1 669	2 463	7 180
Investeringar	209	1 286	1 390	800
Försäljningar	-	-20	0	-7
Orealiserade värdeförändringar	-1 116	-4 568	-2 602	7 602
Omklassificeringar	-92 ¹⁾	-	-	-
Utgående redovisat värde	27 525	24 786	26 419	25 168

1) Avser omklassificeringar till fastigheter som innehas för försäljning. Under samma period har nybyggnationer till ett värde av 728 MSEK omklassificerats till fastigheter i förvaltning.

	2024-06-30	2023	2022	2021
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar	-1 116	-4 568	-2 602	7 602
Realiserade värdeförändringar	-1	-136	-176	480
Summa	-1 116	-4 704	-2 778	8 082

Räntekostnader

Sveafastigheter anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Sveafastigheter har en exponering mot justerade räntor och inflation, vilket främst påverkar kostnaden för finansiering. Om räntekostnaderna ökar eller minskar kommer detta att påverka lönsamheten om de förändrade kostnaderna inte kompenseras med justerade hyresnivåer. Räntekostnaden för räntebärande skulder utgör en betydande kostnad för Sveafastigheter. Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansiella kostnader och dess finansnetto. Hur snabbt, och med hur mycket, förändringar i dessa båda komponenter påverkar finansnettot beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek.

Per den 30 juni 2024 uppgick Sveafastigheters nettoskuld till 11 908 MSEK (bestående av banklån samt koncerninterna lån) motsvarande en belåningsgrad på totala fastigheter om 43 procent och belåningsgrad på fastigheter i förvaltning om 49 procent. För 2023 uppgick nettoskulden till 12 411 MSEK, motsvarande en belåningsgrad på totala fastigheter om 50 procent och belåningsgrad på fastigheter i förvaltning om 61 procent. Per 30 juni 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 2,8x. För 2023 var räntetäckningsgraden 2,4x. De historiska finansiella rapporterna är dock inte indikativa för den förväntade räntekostnadsnivån på grund av att Sveafastigheter historiskt var en del av SBB-koncernen med andra finansieringsmöjligheter och en annan finansieringsmarknad samt att fastigheterna som ingår i Sveafastigheters nuvarande fastighetsportfölj har ägts av Sveafastigheter Bostadsutveckling, Hemvist och



Unobo. För en mer detaljerad uppställning, se avsnittet ”*Finansiell information i sammandrag – Nyckeltal och alternativa nyckeltal – Avstämningstabeller*”.

Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av 10 176 MSEK i banklån (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾ och 1 669 MSEK i obligationslån. Lånebeloppet motsvarar en belåningsgrad på totala fastigheter om 43 procent och en belåningsgrad på fastigheter i förvaltning om 49 procent baserat på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2024. Förfallostrukturen för ovan nämnda finansieringsarrangemang är 1 826 MSEK per 2026, 9 754 MSEK per 2027 och 265 MSEK per 2028. När lån förfaller kan detta påverka de finansiella kostnaderna eftersom Sveafastigheter kan behöva hitta ny finansiering, vilket kan innebära en ökning eller minskning av räntekostnader, vilket i sin tur kommer att påverka Bolagets resultat.

Vidare innehåller Koncernens kreditavtal och utestående obligationslån vissa sedvanliga åtaganden, finansiella konventioner (inklusive kovenanter om räntetäckningsgrad och belåningsgrad), restriktioner avseende skuldsättning, pantsättning av tillgångar, avyttring av tillgångar samt restriktioner avseende utdelningar och värdeöverföringar, se vidare avsnitten ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Kreditavtal med banker*” och ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer*”.

Som en del i hanteringen av Sveafastigheters ränterisk förväntar sig Bolaget att utnyttja nyemitterade räntederivat i form av ränteswappar. Räntederivatet kommer löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande såvida derivaten inte löses i förtid. Sveafastigheter kommer till viss del skydda sig för högre räntenivåer, innebärande att marknadsvärdet på räntederivatet minskar i en fallande räntemiljö och tvärtom i en stigande räntemiljö. Efter noteringen förväntas Bolaget att ha swappar om 5,8 MDSEK, som växlar från en rörlig ränta till en genomsnittlig fast ränta om cirka 2,5 procent.

Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografiska trender

Fastighetssektorn i stort påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation och sysselsättning på både nationell och regional nivå. Sveafastigheter har fastigheter över hela Sverige och påverkas därmed av den regionala ekonomiska utvecklingen på flera geografiska marknader, men eftersom Sveafastigheter verkar inom nischen bostadsmarknad påverkas Bolaget endast i begränsad omfattning av dessa förändringar. Bostadsmarknaden i Sverige präglas, som tidigare nämnts, av en reglerad marknad med hyresreglering och historiskt låga vakansgrader.

Konjunkturläget påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som i sin tur kan påverka hyresnivåerna i viss utsträckning då det har en påverkan på efterfrågan även på hyresmarknader. I de regioner där Sveafastigheters fastigheter är belägna uppgick befolkningstillväxten till 11,6 procent 2013–2023, inkomsttillväxten till 34,8 procent 2012–2022 och sysselsättnings-tillväxten till 1,8 procentenheter 2020–2023, vilket indikerar att Sveafastigheter är verksamt i regioner som har visat tillväxt över tid. Vidare rapporterade 79 procent av de kommuner där Sveafastigheters fastigheter är belägna att de har ett bostadsunderskott år 2024.

Bolaget äger också vissa kommersiella lokaler som är kopplade till dess bostadsfastigheter, vilka till sin natur är mer känsliga för fluktuationer i det bredare konjunkturläget än bostadsfastigheter i allmänhet. Denna känslighet beror främst på det nära förhållandet mellan resultatet av en kommersiell hyresgästs verksamhet och deras uthyrningsgrad. Under perioder av ekonomisk nedgång kan företagen uppleva minskad konsumtion, vilket kan leda till lägre intäkter och potentiellt påverka deras förmåga att uppfylla sina hyresåtaganden. Dessutom är Bolagets kommersiella kontrakt i viss utsträckning indexerade till oktober månads inflationstakt i Sverige, vilken var 6,50²⁾ procent 2023. Detta gör att de kommersiella hyresnivåerna är mer mottagliga för förändringar i de allmänna ekonomiska förhållandena, och i synnerhet inflationen. Samtidigt tenderar efterfrågan på bostadslägenheter att vara mer stabil, eftersom bostäder är ett grundläggande behov och påverkas inte av ekonomiska cykler på samma sätt. Eftersom det kommersiella segmentet utgör en mindre andel av Bolagets portfölj, och uppgår till cirka 8 procent av Bolagets totala hyresintäkter per den 30 juni 2024, har dess resultat historiskt sett inte påverkat Bolagets resultat på ett väsentligt sätt.

Beskrivning av nyckelposter i Koncernens sammanslagna resultaträkning

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens sammanslagna rapport över totalresultat.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt, varför 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.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida uppsägning redovisas som intäkt när avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

2) Statistiska Centralbyrån, Inflationstakten enligt KPI 6,5 procent i oktober 2023 (2023).



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. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader, som är en del av Koncernens driftnetto, ingår driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftkostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. 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.

Driftnetto

Driftnetto utgörs av hyresintäkter minus fastighetskostnader som inkluderar driftkostnader, fastighetsskatt och underhållskostnader.

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som tillhandahålls av Bolaget. Historiskt har dessa tjänster främst varit relaterade till det tidigare joint venture-bolaget Hemvist och sedan det första kvartalet 2024 har Bolaget tillhandahållit förvaltning avseende de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley.

Administration

Administrationskostnader består av förvaltningsadministration och centraladministration. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Centraladministration består av kostnader på koncernnivå som inte är direkt relaterade till förvaltningsadministrationen, till exempel löneadministration, HR, IT och ekonomiavdelningen. I central administration ingår även kostnader för den fastighetsförvaltning som bedrivs på de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley.

Värdeförändringar fastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändringar fastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljnings-

omkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Vid försäljning till intressebolag/joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande Koncernens kvarstående ägoandel.

Finansiella poster

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Tomträtsavgälder är det Sveafastigheter betalar för sina tomträter.

Värdeförändringar finansiella instrument

Vid tidpunkten för Erbjudandet kommer Koncernen ha ingått derivatkontrakt, däribland ränteswappar med fast ränta för att säkra sin ränterisk. Koncernens derivatkontrakt kommer i allmänhet inte klassificeras som säkringsredovisning enligt IFRS och kommer följaktligen redovisas till verkligt värde i Koncernens sammanslagna resultaträkning. Förändringarna i derivatvärde kommer utgöra skillnaden i ränteswapparnas verkliga värde efter diskontering av uppskattade framtida kassaflöden enligt kontrakt och löptider, och marknadsräntan i slutet av perioden, jämfört med verkligt värde vid periodens början.

Resultat före skatt

Resultat före skatt utgörs av summan av resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill, resultat från intresseföretag/joint ventures, värdeförändring finansiella instrument och finansnetto.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom de fall då underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten även redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Periodens resultat

Periodens resultat är summan av resultatet före skatt minus aktuell skatt och uppskjuten skatt.



Jämförelse mellan den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 och den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 652 MSEK, en ökning med 110 MSEK, eller 20 procent, jämfört med 542 MSEK för motsvarande period 2023. Detta kunde främst hänföras till hyreshöjningar och tillväxten i fastighetsportföljen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 260 MSEK, en ökning med 34 MSEK, eller 15 procent, jämfört med 226 MSEK för motsvarande period 2023. Detta kunde främst hänföras till tillväxten i fastighetsportföljen.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto med 75 MSEK, eller 24 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024, från 317 MSEK för motsvarande period 2023.

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 uppgick till 35 MSEK, en ökning med 19 MSEK, eller 119 procent, jämfört med 16 MSEK för motsvarande period 2023. Detta var främst hänförligt till kontraktet mellan SBB och Sveafastigheter avseende förvaltningstjänster för de fastigheter som ingår i det joint venture-bolag som SBB äger tillsammans med Morgan Stanley.

Administration

Administrationskostnaderna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 uppgick till 150 MSEK, en ökning med 69 MSEK, eller 85 procent, jämfört med 81 MSEK för motsvarande period 2023. Under samma period uppgick administrationskostnader relaterade till övriga intäkter till -34 MSEK, varav -21 MSEK avser det externa förvaltningsavtalet med SBB. Detta var främst hänförligt till en ökning av den centrala administrationen genom en ökning av antalet anställda.

Finansiella poster

Finansiella poster för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var en kostnad på 285 MSEK, en ökning med 65 MSEK, eller 30 procent, jämfört med en kostnad på 219 MSEK för motsvarande period 2023. Detta kunde främst hänföras till en ränteintäkt om 51 MSEK för motsvarande period 2023.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var en nettominusning på 1 116 MSEK jämfört med en nettominusning på 3 266 MSEK för motsvarande period 2023. Nettominusningen för den sexmånadersperiod som

avslutades den 30 juni 2024 berodde främst på ett högre avkastningskrav.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringen på finansiella instrument för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var en nettominusning på 22 MSEK jämfört med en nettominusning på 62 MSEK motsvarande period 2023. Nettominusningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 berodde främst på orealiserade värdeförändringar i andra aktier.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 2 407 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024, från -3 458 MSEK för motsvarande period 2023 till -1 051 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023.

Skatter

Aktuell skatt för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 32 MSEK, en ökning med 25 MSEK, jämfört med 7 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023. Under perioden uppgick den uppskjutna skatten till 41 MSEK jämfört med 259 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet med 2 164 MSEK till -1 042 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 jämfört med -3 206 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023.

Jämförelse mellan helåret som avslutades den 31 december 2023 och samma period 2022

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 1 126 MSEK, en ökning med 125 MSEK, eller 12 procent, jämfört med 1 002 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Detta var främst ett resultat av förändringar i Koncernens fastighetsbestånd som en följd av färdigställande av nyproduktion, investeringar och tecknandet av nya hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2023 till 94,3 procent jämfört med 95,4 procent per den 31 december 2022. Det aktuella hyresvärdet ökade till 1 260 MSEK per den 31 december 2023 från 1 102 MSEK per den 31 december 2022.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 441 MSEK, en ökning med 35 MSEK, eller 9 procent, jämfört med 406 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Detta kan i allt väsentligt härledas till färdigställande av nyproduktion och den allmänna inflationsutvecklingen.



Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto för helåret som avslutades den 31 december 2023 med 15 procent eller 90 MSEK, från 596 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022 till 685 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Driftnettomarginalen för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 61 procent jämfört med 59 procent för helåret som avslutades den 31 december 2022.

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning för helåret som avslutades den 31 december 2023 uppgick till 34 MSEK, en ökning med 2 MSEK, eller 6 procent, jämfört med 32 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Detta var främst hänförligt till förändringar i fastighetsportföljen i det tidigare joint venture-bolaget Hemvist.

Administration

Administrationskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2023 uppgick till 217 MSEK, en ökning med 27 MSEK, eller 14 procent, jämfört med 190 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Detta var främst hänförligt till en ökning av den centrala administrationen genom en ökning av antalet anställda.

Finansiella poster

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2023 var en kostnad på 457 MSEK, en ökning med 165 MSEK, jämfört med en kostnad på 292 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Detta förklaras främst av generellt högre marknadsräntor och ökade skulder till följd av den utökade fastighetsportföljen.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2023 uppgick till 4 704 MSEK, jämfört med 2 778 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Värdeförändringarna inkluderade realiserade värdeförändringar på 136 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. De realiserade värdeförändringarna på 4 568 MSEK var främst hänförliga till stigande direktavkastningskrav. Per den 31 december 2023 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 4,1 procent.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringen på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2023 var en nettominusning på 57 MSEK jämfört med en nettominusning på 99 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Nettominusningen i värde på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2023 berodde främst på realiserade förändringar i andra aktier.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2023 med 2 071 MSEK, från -2 991 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022 till -5 061 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023.

Skatter

Skattekostnader för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 23 MSEK, en minskning med 2 MSEK, jämfört med 25 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Under perioden uppgick förändringen i uppskjuten skatt till 700 MSEK, jämfört med 188 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Ökningen kan hänföras till de stora värdeförändringar som redovisades under 2022.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade nettoresultatet för perioden till -4 384 MSEK, från -2 827 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022.

Jämförelse mellan helåret som avslutades den 31 december 2022 och samma period 2021

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 1 002 MSEK, en ökning med 374 MSEK, eller 59 procent, jämfört med 628 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Detta var främst ett resultat av förändringar i Koncernens fastighetsbestånd som en följd av förvärv, investeringar och tecknandet av nya hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2022 till 95,4 procent jämfört med 95,4 procent per den 31 december 2021. Det aktuella hyresvärdet ökade till 1 102 MSEK per den 31 december 2022 från 958 MSEK per den 31 december 2021.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna netto för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 406 MSEK, en ökning med 128 MSEK, eller 46 procent, jämfört med 278 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Detta är främst hänförligt till den allmänna inflationsutvecklingen och förändringar i fastighetsbeståndet till följd av förvärv och färdigställande av nyproduktion.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto för helåret som avslutades den 31 december 2022 med 70 procent eller 245 MSEK, från 350 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021 till 596 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Driftnettomarginalen för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 59 procent jämfört med 56 procent för helåret som avslutades den 31 december 2021.



Övriga intäkter från fastighetsförvaltning

Övriga intäkter från fastighetsförvaltning för helåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick till 32 MSEK, en minskning med 3 MSEK, eller 9 procent, jämfört med 35 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Detta var främst hänförligt till förändringar i fastighetsportföljen i det tidigare joint venture-bolaget Hemvist.

Administration

Administrationskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick till 190 MSEK, en ökning med 96 MSEK, eller 103 procent, jämfört med 94 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Detta var främst hänförligt till en ökning av fastighetsadministration och central administration genom en ökning av antalet anställda och fastigheter.

Finansiella poster

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2022 var en kostnad på 292 MSEK, en ökning med 252 MSEK, jämfört med en kostnad om 39 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Detta förklaras delvis av en högre skuldnivå till följd av en utökad fastighetsportfölj under året.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick till -2 778 MSEK, jämfört med 8 082 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. De orealiserade värdeförändringarna på -2 602 MSEK utgörs av värdeförändringar hänförliga till stigande direktavkastningskrav till följd av stigande marknadsräntor. Per den 31 december 2022 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 3,4 procent.

Värdeförändringar finansiella tillgångar

Värdeförändringen på finansiella tillgångar för helåret som avslutades den 31 december 2022 var en nettominskning på 99 MSEK jämfört med en nettoökning på 62 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Nettominskningen i värde på finansiella tillgångar för helåret som avslutades den 31 december 2022 berodde främst på orealiserad värdeförändring i andra aktier.

Kassaflöde

Följande tabell visar Bolagets kassaflöden under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni och räkenskapsåren 2021–2023.

	H1-24 Oreviderat IFRS	H1-23 Oreviderat IFRS	2023 Reviderat IFRS	2022 Reviderat IFRS	2021 Reviderat IFRS
MSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298	-419	-209	10	496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-496	-1 554	-2 228	-3 076	-6 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800	2 165	-160	3 075	9 116
Totalt kassaflöde	603	192	-2 597	9	2 864

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2022 med 11 888 MSEK, från 8 897 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021 till -2 991 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022.

Skatter

Skatten för helåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick till 25 MSEK, en minskning med 15 MSEK, jämfört med 40 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Uppskjuten skatt för 2022 uppgick till 188 MSEK jämfört med -323 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022, vilket resulterade i en förändring om 511 MSEK. Ökningen kan hänföras till de stora värdeförändringar som redovisades under 2021.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade nettoresultatet för perioden med 11 362 MSEK, till -2 827 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022 jämfört med 8 535 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021.

Likviditet och kapitalresurser

Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att finansiera förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter, att finansiera investeringar i det befintliga beståndet och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att kunna betala ränta och amorteringar på lån. Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt varit kassaflöde från den löpande verksamheten, banklån och kapitaltillskott från SBB. Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av 10 176 MSEK i banklån (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾ och 1 669 MSEK i obligationslån, jämfört med 12 824 MSEK i räntebärande skulder per den 30 juni 2024.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under "– Beskrivning av nyckelposter i Koncernens sammanslagna resultaträkning", varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer, däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen.



Kassaflöde från den löpande verksamheten¹⁾

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 298 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på –419 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2023 var –209 MSEK jämfört med nettokassaflödet till den löpande verksamheten på 10 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Nettominskningen i kassaflöde från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2023 inkluderar en ökning i kassaflödet från förändringar i rörelsekapital för perioden.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 10 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på 496 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Nettominskningen i kassaflöde från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2022 inkluderar en minskning i kassaflödet från förändringar i rörelsekapital för perioden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Nettokassaflödet till investeringsverksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var –496 MSEK, och berodde främst på investeringar i förvärvade dotterbolag och investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2023 var –2 228 MSEK och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter och förvärvade dotterbolag.

Nettokassaflödet till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2022 var –3 076 MSEK, och kunde främst hänföras till förvärvade dotterbolag och investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2021 var –6 748 MSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i förvärvade dotterbolag, i synnerhet Unobo, samt investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 800 MSEK och kunde främst hänföras till transaktioner med aktieägare, amorteringar eller lån samt förändringar i Koncernens låneportfölj.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2023 var –160 MSEK och kunde främst hänföras till amorteringar eller lån och transaktioner med aktieägare samt förändringar i koncernens finansieringsportfölj.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 3 075 MSEK och kunde främst hänföras till amorteringar eller lån och transaktioner med aktieägare samt förändringar i Koncernens låneportfölj.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2021 var 9 116 MSEK och kunde främst hänföras till transaktioner med aktieägare och andra förändringar i Koncernens låneportfölj.

Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av investeringar i fastigheter, däribland renoveringar och pågående byggnation, förvärv av dotterbolag, finansiella investeringar och investeringar i intressebolag/joint venture. I nedanstående tabell redovisas Koncernens historiska investeringar.

MSEK	H1-24 Oreviderat IFRS	H1-23 Oreviderat IFRS	2023 Reviderat IFRS	2022 Reviderat IFRS	2021 Reviderat IFRS
Investeringar i fastigheter	-210	-639	-1 286	-1 390	-800
Avyttring av fastigheter	-	20	20	-	7
Förvärv av förvaltningsfastigheter och dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-285	-988	-1 011	-1 704	-5 887
Kassaflöden från finansiella investeringar	-1	48	49	18	-68
Investeringar/avyttring av intressebolag och joint ventures	-	5*	0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-496	-1 554	-2 228	-3 076	-6 748

* För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 gjordes en felaktig bokning om 5 MSEK, vilken korrigerades och ombokades under andra halvåret 2023. Om bokningen hade gjorts korrekt hade kassaflödet från investeringsverksamheten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 uppgått till –1 559 MSEK.

1) På grund av svårigheter att ta fram och erhålla relevanta historiska data har inga beskrivningar av orsaker till förändringar i kassaflödet från den löpande verksamheten mellan de relevanta perioderna inkluderats.



Investeringar i fastigheter

Utgifter för investeringar i fastigheter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 210 MSEK, en minskning med 429 MSEK, jämfört med 639 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023. Minskningen kunde främst hänföras till lägre antal renoverade lägenheter och investeringar i byggnation av nya fastigheter.

Utgifter för investeringar i fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 1 286 MSEK, en minskning med 104 MSEK, jämfört med 1 390 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Minskningen kunde främst hänföras till ett lägre antal renoverade lägenheter.

Utgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 1 390 MSEK, en ökning med 590 MSEK, jämfört med 800 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Ökningen kunde främst hänföras till investeringar i nybyggnation av fastigheter.

Förvärv av dotterbolag

Utgifter för förvärv av dotterbolag för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var 285 MSEK, en minskning med 703 MSEK, jämfört med 988 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023. Minskningen kunde främst hänföras till förvärv av byggrätter under perioden som avslutades den 30 juni 2023.

Utgifter för förvärv av dotterbolag för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 1 011 MSEK, en minskning med 693 MSEK, jämfört med 1 704 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Minskningen var främst hänförlig till flera fastighetsförvärv under 2022. Utgifter för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 1 704 MSEK, en minskning med 4 183 MSEK, jämfört med 5 887 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Minskningen kunde främst hänföras till att Unobo förvärvades under 2021, vilket medförde ökade utgifter för 2021.

Finansiella investeringar

Utgifter för finansiella investeringar för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 var -1 MSEK, en ökning med 49 MSEK, jämfört med 48 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2023. Ökningen kunde främst hänföras till nya investeringar samt avyttringar i finansiella instrument.

Utgifter för finansiella investeringar för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 49 MSEK, en minskning med 31 MSEK, jämfört med 18 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Minskningen kunde främst hänföras till investeringar samt avyttringar i finansiella instrument. Utgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2022 var 18 MSEK, en minskning med 86 MSEK jämfört med -68 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2021. Minskningen kunde främst hänföras till investeringar samt avyttringar i finansiella instrument.

Investeringar i intresseföretag/joint ventures

För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 respektive den 30 juni 2023¹⁾, och för helåret som avslutades den 31 december 2023, 31 december 2022 respektive den 31 december 2021, har Bolaget inte genomfört några investeringar i intresseföretag/joint ventures.

Pågående och framtida investeringar

Investeringar sker löpande inom ramen för Bolagets byggnadsprojekt och per den 30 juni 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen inom ramen för Bolagets pågående projekt till 306 MSEK. Den återstående investeringsvolymen avses att finansieras genom likviditetstillskott.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inga väsentliga pågående investeringar och har inte heller gjort några fasta åtaganden med avseende på framtida väsentliga investeringar.

Skuldsättning

Per den 30 juni 2024 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 12 824 MSEK, varav banklån uppgick till 10 165 MSEK och koncerninterna lån uppgick till 2 659 MSEK. Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av 10 176 MSEK i banklån (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)²⁾ och 110,9 miljoner EUR och 412,5 MSEK i obligationslån³⁾, vilket beskrivs närmare nedan.

Banklån

Per den 30 juni 2024 uppgick Sveafastigheters banklån till 10 165 MSEK. Efter noteringen kommer Koncernens utestående banklån att uppgå till 10 176 MSEK. Koncernens låneportfölj är uppdelad på flera kreditinstitut vilka samtliga utgörs av nordiska affärsbanker. För mer information om Bolagets banklån, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Kreditavtal med banker*".

Koncerninterna lån

Per den 30 juni 2024 hade Koncernen utestående koncerninterna lån uppåt i ägarstrukturen om 2 659 MSEK, varav 1 786 MSEK formaliserades genom ett låneavtal som ingicks mellan Sveafastigheter och SBB per den 1 juli 2024 (innebärande att ingen ny skuld uppkom). Efter den 30 juni 2024 har den utestående skulden återbetalats i sin helhet genom (i) amorteringar och (ii) att Bolaget och SBB har kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av de obligationer som emitterats av Sveafastigheter, se vidare avsnittet "*Obligationer*" nedan, samt (iii) ovillkorade aktieägartillskott. Eventuella ytterligare utestående skuldbelopp mellan Bolaget och SBB avses att återbetalas i sin helhet före eller, i samband med, noteringen.

I tillägg till ovan hade Koncernen per den 30 september 2024 utestående lån till den Säljande Aktieägaren om cirka

1) Under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 gjordes en felaktig bokföring om 5 miljoner kronor, vilken korrigerades och ombokades under andra halvåret 2023, vilket förklarar skillnaden med de presenterade siffrorna för investeringar i intresseföretag/joint ventures i den tabell som framgår i avsnittet "*Investeringar*" samt i delårsrapporten för perioden januari – juni 2024 som publicerades den 30 augusti 2024.

2) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.

3) EUR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 augusti 2024 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 669 MSEK.



315 MSEK. Ovan nämnda lån löper med en årlig ränta om 5 procent och betalas kvartalsvis i efterskott. Lånet ska återbetalas den 31 december 2025 eller vid ett tidigare datum om låntagaren erhåller nya lån från en bank eller annan extern tredjeparts låneförmedlare som gör det möjligt för låntagaren att göra en sådan återbetalning.

Obligationer

Den 4 juli 2024 emitterade Bolaget seniora icke säkerställda obligationer, var och en med förfalldatum den 29 januari 2027 och en fast årlig ränta om 4,75 procent, som utbetalas halvårsvis i efterskott. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat EUR-obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) samt SEK-obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 412,5 MSEK¹⁾. Obligationerna är föremål för ett så kallat räntetäckningstest som innebär att Sveafastigheters nettobelåningsgrad alltid ska vara under 55 procent, samt ett räntetäckningskrav som innebär att

Sveafastigheters räntetäckningsgrad ska vara minst 1,5 gånger på det relevanta datumet för räntetäckningstestet. Obligationerna inkluderar även en köpoption som ger Sveafastigheter rätten att lösa in hela eller delar av obligationerna till dess nominella värde när som helst från dagen efter den 5 juli 2024 fram till den slutliga förfalldagen för varje obligation. Obligationerna är noterade på Nasdaq Transfer Market (som drivs av Nasdaq Stockholm och som inte är en reglerad marknad i enlighet med direktiv 2014/65/EU i dess ändrade lydelse) och avses att noteras på företagsobligationslistan (reglerad marknad) vid Nasdaq Stockholm inom 12 månader från den 5 juli 2024, med förbehåll för myndighetsgodkännande. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer".

Skuldförallostruktur

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden efter noteringen.

MSEK	Kapital		Ränta		Derivat	Koncernen	
	Löptid, år	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Genomsnittlig räntesats
	2024	0	0,0	155	1,3	0	n/a
	2025	0	0,0	215	1,8	215	4,5
	2026	1 826	15,4	261	2,2	0	2,7
	2027	9 754	82,3	6 430	54,3	761	2,5
	2028	265	2,2	200	1,7	200	4,5
	2029	0	0,0	2 584	21,8	2 584	4,2
	2030	0	0,0	2 000	16,9	2 000	4,1
	Totalt	11 845	100,0	11 845	100,0	5 760	3,2

Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 30 juni 2024 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen.

Kvantitativa och kvalitativa upplysningar gällande marknadsexponering

Koncernens hantering av marknadsrisk (däribland ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk och andra prISRISKEr) beskrivs i not 22 i den reviderade sammanslagna finansiella rapporten för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023.

Kritiska redovisningsprinciper och uppskattningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden. Dessa bedömningar och antaganden påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Ledningens och styrelsens bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om förutsättningarna ändras.

Koncernens viktiga redovisningsprinciper redovisas i not 1 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för perioden januari–juni 2024 – Noter" samt not 1 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Noter" och Koncernens viktiga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden redovisas i not 3 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Noter".

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Utvecklingstrender sedan den 31 december 2023

Bolaget har upplevt utvecklingstrender i form av ökade byggkostnader och energikostnader, särskilt inom fjärrvärme. Vidare har räntenivåer och allmänna nedgångar i det ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna haft, och kan fortsätta att ha, ett betydande inflytande på Koncernen (se vidare "– Kända trender under räkenskapsåret 2024").

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inte sett några utvecklingstrender i fråga om produktion, lager, kostnader och försäljningspriser (såsom relevant i förhållande till Bolagets verksamhet) under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till och med dagen för Prospektet.

1) EUR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 augusti 2024 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 669 MSEK.



Kända trender under räkenskapsåret 2024

Nedan sammanfattas alla kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan för Koncernens utsikter under räkenskapsåret 2024:

- ▶ Marknadsräntor har en särskilt stor påverkan på Koncernen, eftersom de påverkar den totala efterfrågan på fastigheter, Koncernens finansieringskostnad och värdet på Koncernens fastigheter. Under 2022 och 2023 steg exempelvis inflationen i många länder globalt, inklusive Sverige, vilket ledde till en betydande ökning av centralbankernas räntor efter en period med låga eller negativa räntor i Sverige. Till följd av detta ökade marknadens direktavkastningskrav och sedan det första kvartalet 2022 till och med det andra kvartalet 2024 har Sveafastigheters direktavkastningskrav ökat från 3,1 procent till 4,3 procent (motsvarande en ökning om cirka 39 procent) på grund av förändrade marknadsförhållanden. Framöver förutser Bolaget att transaktionsmarknaden för bostäder stabiliseras till följd av mer gynnsamma makroekonomiska faktorer, bland annat sjunkande inflation som innebär lägre räntor.¹⁾ Vidare har kreditmarknaderna börjat visa tecken på ökad likviditet och bankerna fortsätter att gynna bostadstillgångar på grund av dess låga risk. Som en indikation finns det en betydande korrelation mellan direktavkastningen och 3-månaders STIBOR, vilket tyder på att förändringar i underliggande räntor sannolikt kommer att vara fördelaktiga för bostadstillgångar och därmed för Koncernens verksamhet.²⁾
- ▶ Till följd av att Koncernens fastighetsportfölj i sin helhet består av bostadsfastigheter³⁾ härrör Koncernens intäkter främst från hyresintäkter där mekanismerna för hyressättning är reglerade i lag och förhandlas med Hyresgästförbundet årligen. Som ett resultat av årets förhandlingar uppgår hyreshöjningarna till i genomsnitt 5,1 procent för majoriteten av Koncernens fastigheter och kan, enligt Bolagets bedömning, komma att överstiga den allmänna inflationsnivån i Sverige under 2024. Vidare betalar Bolagets hyresgäster i allmänhet hyra i enlighet med ingångna hyresavtal. Bolaget ser inga tendenser till att detta kommer att förändras under 2024.
- ▶ Ett av Sveafastigheters affärsområden är nyproduktion, inklusive pågående byggnation och utvecklingsprojekt avseende nya bostadsfastigheter i Sverige. Per 30 juni 2024 innehöll Bolagets nyproduktionsportfölj cirka 7 910 lägenheter, varav 690 var under pågående byggnation och 7 220⁴⁾ var ej påbörjade projekt. Under samma period uppgick de externa värderingarna av pågående byggnation vid färdigställande till 1 200 MSEK med ett beräknat hyresvärde om 65 MSEK vid färdigställande. Därutöver har Koncernen gjort vissa åtaganden om att färdigställa projekt för pågående byggnation, där den återstående investeringsvolymen uppgår till cirka 306 MSEK per 30 juni 2024.

- ▶ Koncernens tillgång till kapital påverkas i allmänhet av allmänna nedgångar i det ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Exempelvis har pågående geopolitiska spänningar och konflikter som den ryska militära invasionen av Ukraina lett till, och kan under 2024 fortsätta att leda till, betydande marknadsstörningar inklusive betydande volatilitet i internationella kredit- och kapitalmarknader och försämrade finansieringsvillkor, vilket skulle ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Betydande förändringar sedan den 30 juni 2024

Utöver vad som anges nedan har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat inträffat sedan den 30 juni 2024 fram till dagen för Prospektet.

- ▶ Den 4 juli 2024 meddelade Sveafastigheter att Bolaget hade emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) samt 412,5 MSEK⁵⁾. För mer information se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer*".
- ▶ Utestående skuld till SBB har återbetalats i sin helhet genom (i) amorteringar och (ii) att Bolaget och SBB har kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av de obligationer som emitterats av Sveafastigheter samt (iii) ovillkorade aktieägartillskott. Eventuella ytterligare utestående skuldbelopp mellan Bolaget och SBB avses att återbetalas i sin helhet före, eller i samband med, noteringen. Därutöver hade Koncernen per den 30 september 2024 utestående lån till den Säljande Aktieägaren om cirka 315 MSEK. För mer information om de koncerninterna lånen, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Koncerninterna lån*".
- ▶ Koncernen har ingått kreditavtal som innebär upptagande av nya långfristiga skulder i form av banklån. Efter noteringen kommer Koncernens utestående banklån att uppgå till 10 176 MSEK. För mer information om kreditavtalen, se "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Kreditavtal med banker*".
- ▶ Under september månad har aktier i bolaget Ecoclimate Group AB, som tidigare innehades av Bolagets dotterbolag Sveafastigheter Development AB, org.nr 556985-1271, överlåtits till den Säljande Aktieägaren. Överlåtelsen genomfördes till marknadspris. Ecoclimate Group AB:s aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

1) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

2) JLL Nordic Outlook Spring (2024).

3) Definieras som fastigheter med mer än 50 procent av hyresvärdet från bostadsfastigheter.

4) Av vilka 1 300 är bostadsrätter.

5) EUR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 augusti 2024 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 670 MSEK.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 augusti 2024. Den finansiella information som presenteras nedan har hämtats från Bolagets interna redovisnings- och rapporteringssystem och har inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor, och delvis på justerad basis i kolumnen "Justeringar" i Bolagets kapitalisering och netto-skuldsättning för att återspegla händelser efter 31 augusti 2024. De justeringar som gjorts framgår av kolumnen "Justeringar" och omfattar huvudsakligen följande händelser:

- Refinansiering, amortering och utnyttjande av banklån, och
- Amortering av koncerninterna lån och mottagna aktieägartillskott.

Se avsnitten "Aktiekapital och ägarförhållanden" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter noteringen" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier samt Bolagets kapitalstruktur efter noteringen. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, inklusive tillhörande noter, som återfinns på annan plats i detta Prospekt.

Kapitalisering

MSEK	Per den 31 augusti 2024	Justeringar	Enligt justering ¹⁾
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 571	-1 079	492
För vilka garanti ställts	-	-	-
Mot annan säkerhet ²⁾	1 079	-1 079 ³⁾	-
Utan garanti / utan säkerhet	492	-	492
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	12 691	483	13 174
Garanterade	-	-	-
Med säkerhet ⁴⁾	9 084	1 092 ⁵⁾	10 176
Utan garanti / utan säkerhet	3 608	-609 ⁶⁾	2 998
Eget kapital	14 536	294	14 830
Aktiekapital	1	-	1
Reservfond(er)	-	-	-
Övriga reserver	14 535	294 ⁷⁾	14 829
Totalt	28 797	-304	28 493

1) Indikativ kapitalstruktur efter noteringen. Den indikativa kapitalstrukturen innehåller inga justeringar i förhållande till kassaflöde från den löpand verksamheten avseende perioden från och med den 31 augusti 2024 till och med första dag för handel i Sveafastigheters aktie.

2) Säkerheten avser moderbolagsgarantier samt aktiepant och panträtt i fast egendom.

3) Avser refinansiering av banklån.

4) Säkerheten avser moderbolagsgarantier samt aktiepant och panträtt i fast egendom.

5) Avser huvudsakligen refinansiering, amorteringar och utnyttjande av banklån.

6) Avser amortering av koncernlån som SBB tillhandahållit.

7) Avser mottagna aktieägartillskott.



Nettoskuldsättning

Sveafastigheters nettoskuldsättning per den 31 augusti 2024 presenteras i tabellen nedan.

MSEK	Per den 31 augusti 2024	Justeringar	Enligt justering ¹⁾
(A) Kassa och bank	404	-304 ²⁾	100
(B) Andra likvida medel	-	-	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	5	-	5
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	409	-304	105
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	1 079	-1 079 ³⁾	-
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	492	-	492
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	1 571	-1 079	492
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	1 161	-775	386
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	9 693	483 ⁴⁾	10 176
(J) Skuldinstrument ⁵⁾	1 669	-	1 669
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	1	-	1
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	11 364	483	11 847
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	12 525	-292	12 233

1) Indikativ kapitalstruktur efter noteringen. Den indikativa kapitalstrukturen innehåller inga justeringar i förhållande till kassaflöde från den löpande verksamheten avseende perioden från och med den 31 augusti 2024 till och med första dag för handel i Sveafastigheters aktie.

2) Avser främst (i) amortering och utnyttjande av banklån och (ii) erhållna aktieägartillskott och amortering av koncernlån från SBB.

3) Avser refinansiering av banklån.

4) Avser främst (i) amortering och utnyttjande av banklån och (ii) amortering av koncernlån från SBB.

5) Avser Bolagets emitterade seniora icke-säkerställda obligationer, bestående av EUR-obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) och SEK-obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 412,5 MSEK.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Per den 31 augusti 2024 hade Bolaget inga indirekta skulder och/eller eventalförpliktelser.

Kapitalstruktur efter noteringen

Efter noteringen kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av banklån om 10 176 MSEK (med en utnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾ med nordiska affärsbanker, varav vissa kreditavtal är villkorade av att noteringen genomförs. Utöver dessa finansieringsfaciliteter har Bolaget även emitterat seniora icke-säkerställda obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) och 412,5 MSEK, var och en med förfalldag den 29 januari 2027. Förfallostrukturen för ovan nämnda finansieringsarrangemang är 1 826 MSEK per 2026, 9 754 MSEK per 2027 och 265 MSEK per 2028.

Vidare hade Koncernen per den 30 juni 2024 utestående koncerninterna lån uppåt i ägarstrukturen uppgående till 2 659 MSEK, varav 1 786 MSEK formaliserades genom ett låneavtal som ingicks mellan Sveafastigheter och SBB den 1 juli 2024 (innebärande att ingen ny skuld togs upp). Efter den 30 juni 2024 har den utestående skulden återbetalats i sin helhet genom (i) amorteringar och (ii) att Bolaget och SBB har kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av

de obligationer som emitterats av Sveafastigheter, se vidare i avsnittet "Operationell och finansiell översikt – likviditet och kapitalresurser – Skuldsättning – Obligationer" och (iii) ovillkorade aktieägartillskott. Eventuellt ytterligare utestående skuldbelopp mellan Bolaget och SBB avses att återbetalas i sin helhet före, eller i samband med, noteringen.

I tillägg till ovanstående hade Koncernen per den 30 september 2024 utestående lån till den Säljande Aktieägaren om cirka 315 MSEK.

Efter noteringen förväntas Bolaget ha swappar om 5,8 MDSEK, vilka byter från en rörlig ränta till en genomsnittlig fast ränta om 2,5 procent.

För ytterligare information om finansieringsarrangemangen efter noteringen, se "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang").

Rörelsekapitalutlåtande

Sveafastigheter anser att dess befintliga rörelsekapital är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Med rörelsekapital avses i detta sammanhang Bolagets tillgång till likvida medel och andra tillgängliga tillgångar som behövs för att kunna betala sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller till betalning.

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Sveafastigheters styrelse består av 6 ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller den större aktieägare.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Peter Wågström	Styrelseordförande	2024	Ja	Ja
Christer Nerlich	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Per O Dahlstedt	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Sanja Batljan	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej
Peder Johnson	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja



Peter Wågström

Styrelseordförande sedan 2024

Född: 1964.

Utbildning: Civilingenjörsexamen i lantmäteri från Kungliga Tekniska Högskolan. IMD Business School.

Övriga nuvarande befattningar: Delägare i Hembygden Bostäder AB.

Styrelseordförande och verkställande direktör för det egna bolaget Arrecta AB.

Styrelseordförande för Arlandastad Group AB (publ), Brunkeberg Systems AB, Brunkeberg Systems Inc, Brunkeberg Systems IP AB och Brunkeberg Systems USA Inc.

Styrelseledamot för MVB Holding AB.

Medlem i Royal Institutions of Charters Surveyors (RICS) Advisory Board för Sverige och i Novedo AB:s investeringskommitté.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande för Assentio AB, Bonava Industry AB, C Ventures AB, Clear Real Estate Holding 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Arrendet 1, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Fastighetsbolaget Järnhyttan AB, Jordägaren i Sigtuna Holding AB, Järnhyttan Holding AB, New Real Estate Sweden Bygg AB, New Real Estate Sweden Utveckling AB, NRES Holding Telefon AB, Penta Construction Group AB, Talkronans Parkering AB, Volabo Fastigheter AB, Volabo Holding AB och Wirba AB.

Styrelseledamot för Arlandastad Group AB (publ), Tredje AP-fonden, Eastnine AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ), Niam AB, Niam Holding AB, C Ventures Fund I AB, Enviser Tech AB, Gelba Partner AB, Maria Ludvigsson Invest AB och SSM Holding AB.

Verkställande direktör för New Real Estate Sweden Utveckling AB.

Aktieäggande i Bolaget: Peter Wågström innehar inga aktier i Bolaget.



Christer Nerlich

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1961.

Utbildning: Kandidatexamen i företags ekonomi 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: Christer Nerlich innehar inga aktier i Bolaget.



Jenny Wärmé

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1978.

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Jywfyf 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: Jenny Wärmé innehar inga aktier i Bolaget.



Per O Dahlstedt

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1953.

Utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –

Aktieägande i Bolaget: Per O Dahlstedt innehar inga aktier i Bolaget.



Sanja Batljan

Styrelseledamot sedan 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).

Styrelseledamot för Kameo Investment Platform AB och OrganoWood AB.

Styrelsesuppleant för Missing in action AB.

Revisor för Föreningen Folkets Hus u.p.a.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet i Logistea AB.

Verkställande direktör för AB Nynäshamnsbostäder, Knutpunktshuset AB och Tegeltraven Holding AB.

CFO för AB Nynäshamnsbostäder

Aktieägande i Bolaget: Sanja Batljan innehar inga aktier i Bolaget.



Peder Johnson

Styrelseledamot sedan 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 Aktiebolag.

Delägare och styrelseledamot för Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Stranden Fastigheter AB och Vamlingbo Prästgården AB.

Styrelseordförande för Harg-Oppeby Bostäder AB, Harg-Oppeby Fastigheter Holding AB, Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB.

Styrelseledamot för Kulturhantverkarakademien 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.

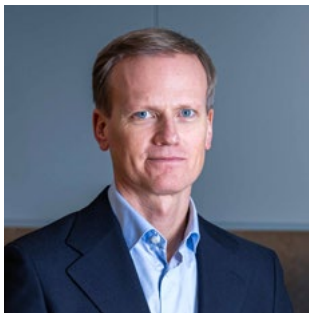
Tidigare befattningar (senaste fem åren): Medgrundare till D. Carnegie & Co.

Styrelseledamot för Fastighetsaktiebolaget Fattighuset och Johan Magnusson Fine Wine AB.

Aktieägande i Bolaget: Peder Johnson innehar inga aktier i Bolaget.



Ledande befattningshavare



Erik Hävermark

CEO sedan 2024

Född: 1979.

Utbildning: Kandidatexamen i företags-ekonomi från Uppsala universitet. Högscoleingenjörsexamen inom byggt teknik från Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Bacchus JV 2 AB, Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 AB, Nacka 11 AB, Nacka dotter 14 AB, Notarien Eskilstuna AB, Notarien Eskilstuna Holding AB, Odalen Humana Upphandling 1 AB, SBB Idrott för alla AB och ViBoGård AB.

Styrelsesuppleant för Haga Mölnlycke 3 AB, Haga Mölnlycke BR AB, Haga Mölnlycke Holding AB, Haga Mölnlycke ÅBO AB, Järven 4 Fastigheter AB, Magsam Holding 1 AB, Magsam Holding AB, Mölnlyckes Haga Utvecklings AB, Orminge Fastighetsutveckling 1 AB, Orminge Fastighetsutveckling AB, Unobo Hästhandlaren AB, ViBoGård projekt Strängnäs AB, ViBoGård projekt Vadstena AB, Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB, Väsjön Fastighetsutveckling AB och Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Projektutvecklingschef på SBB. Chef för Projekt- och Fastighetsutveckling på Rikshem. Affärsutvecklingschef på Veidekke. Arbetschef på JM AB. Projekteringsledare på NCC.

Styrelseledamot för Haga Mölnlycke 3 AB, Haga Mölnlycke BR AB, Haga Mölnlycke Holding AB, Haga Mölnlycke ÅBO AB, Hub Park Pottholmen AB, Mölnlyckes Haga Utvecklings AB, Stockholmsutsikt Holding AB, Stockholmsutsikt utveckling projekt AB, Svenska Stadsbyggen Development AB och flera dotterbolag inom Unobo-koncernen.

Styrelsesuppleant för Helsingborgshem Fyra AB och Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB.

Aktieäggande i Bolaget: Erik Hävermark innehar inga aktier i Bolaget.



Martina Lous-Christensen

CFO sedan 2024

Född: 1977.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen i företagsekonomi – Redovisning (master) och Finansiering (kandidat) från Lunds universitet.

Auktoriserad revisor. Licensierad revisor i finansiella företag, FAR.

Övriga nuvarande befattningar: Fondandelsägare i Alma Property Partners III AB, via MLC Invest AB.

Styrelseledamot i MLC Invest AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

CFO Nordics för CBRE Investment Management Nordics AB. Finansdirektör på Alma Property Partners AB. Chef för Bank- och Finansredovisning på Länsförsäkringar. Audit Manager på Deloitte Sverige. Audit senior på KPMG.

Styrelseledamot för Bromma Blocks Centrumhandel AB, CBRE Investment Management Nordics AB, ESCF II Sweden Holding AB, Mästerbo Enköping AB, Mästerbo Enköping Norr AB, Mästerbo Enköping Södra AB, Mästerbo Fastighets AB, Mästerbo Fastighets MidCo AB, Mästerbo Fastighets Sigtuna AB, Mästerbo Lund AB, Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB, Niam VII Stationsfastigheter Port 73 AB, NPF Sweden Holding AB, NPF Sweden Investment Holding AB, PEC Sweden Holding AB, Pec Sweden Orminge Holding AB, PEC Sweden Viggbyholm Holding AB, PEC Tobaksmonopolet AB, PEC Ursvik AB, PEC Ursvik Holding AB, SHF Hästroskan AB, Serena Jägersro AB, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB, Trafikflyget 7 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB.

Styrelsesuppleant för Mästerbo Fastighets AB och Mästerbo Fastighets MidCo AB.

Aktieäggande i Bolaget: Martina Lous-Christensen innehar inga aktier i Bolaget.



Ola Svensson

Head of Property Management sedan 2024

Född: 1972.

Utbildning: Master of Business Administration från Akelius University.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): COO för Victoriahem AB (tidigare Victoria Park AB).

Regionchef för SBB Syd och landschef Danmark.

Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Victoriahem AB (tidigare Victoria Park AB).

Ledamot i hyresnämnden i Malmö.

Aktieäggande i Bolaget: Ola Svensson innehar inga aktier i Bolaget.



Görel Hällqvist

Head of Project Development sedan 2024

Född: 1976.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom lantmäteri från Kungliga Tekniska Högskolan. Civilingenjörsprogrammet del 1 och del 2 från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Soeurs Jumelles AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Exploateringsingenjör för Södertälje kommun. Projektledare för Byggvesta AB.

Aktieäggande i Bolaget: Görel Hällqvist innehar inga aktier i Bolaget.



Lovisa Sörensson

Head of Transactions sedan 2024

Född: 1994.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Ställföreträdande och tillförordnad transaktionschef på SBB. Analytiker på Möller & Partners AB.

Aktieäggande i Bolaget: Lovisa Sörensson innehar inga aktier i Bolaget.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm, Sweden.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 2023 Ernst & Young AB, som på årsstämman 2024 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2025. Jonas Svensson (född 1968) är huvudansvarig revisor. Jonas Svensson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young AB:s kontorsadress är Box 7850 103 99 Stockholm. Ernst & Young AB har varit revisor i SBB-koncernen under hela den period som den historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar och har reviderat Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt översiktligt granskat den konsoliderade delårsrapporten för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 jämfört med sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Sveafastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolaget har noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Bolaget också att följa Nasdaq First North Growth Market – Rulebook och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige samt för svenska bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolag som tillämpar Koden behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att aktierna noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2024. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelser till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiserats under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Sveafastigheter förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels

anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträddas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

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

Valberedning

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid den extra bolagsstämman som hölls den 24 september 2024 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2025 ska bestå av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna noterade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken per utgången av räkenskapsårets tredje kvartal. Inför bolagets årsstämma 2025 ska dock bolagets valberedning baseras på bolagets ägarstatistik från Euroclear Sweden per den 31 oktober 2024. För det fall någon av de tre största aktieägarna skulle avstå från att utse en representant till valberedningen ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa tre aktieägare, har det största aktieägandet i Bolaget. Styrelseordföranden ska sammankalla valberedningen. Till ordförande i valberedningen ska utses den ledamot som företräder den största aktieägaren om valberedningen inte enhälligt utser annan ledamot.

Om aktieägare som har utsett representant till valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre tillhör de tre största aktieägarna, ska representant som utsetts av denna aktieägare ställa sin plats till förfogande, och den aktieägare som därefter tillkommit bland de tre största aktieägarna ska ha rätt att utse en representant till valberedningen. Om inte särskilda skäl föreligger ska emellertid ingen förändring ske i valberedningens sammansättning om endast en marginell ägarförändring ägt rum eller om förändringen inträffar senare än tre månader före årsstämman. Aktieägare som



tillkommit bland de tre största ägarna till följd av en väsentlig förändring i ägandet senare än tre månader före stämman ska dock ha rätt att utse en representant som ska ha rätt att ta del i valberedningens arbete och delta vid valberedningens möten. Om en representant lämnar valberedningen innan valberedningens arbete är avslutat och valberedningen anser det nödvändigt att ersätta honom eller henne, ska en sådan ersättningsrepresentant representera samma aktieägare eller, om aktieägaren inte längre är en av de största aktieägarna, den största aktieägaren i turordningen. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen har rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Ändringar i sammansättningen av valberedningen måste meddelas omgående.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman ska normalt sett meddelas senast sex månader före stämman. Ersättning ska inte utgå till representanterna i valberedningen. Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, 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. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer 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.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*”.

Revisionsutskott

Sveafastigheter har ett revisionsutskott bestående av två medlemmar: Christer Nerlich och Jenny Wärmé. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, 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 revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Ersättningsutskott

Styrelsen i Sveafastigheter fullgör i sin helhet ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsens arbetsuppgifter relaterande till detta består av att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Därutöver ska styrelsen följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Verkställande direktör 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 direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärsändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2023

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. Vid extra bolagsstämma den 13 april 2024 och därefter vid årsstämma den 28 juni 2024 beslutades att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 800 000 SEK och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 400 000 SEK. Vidare beslutades att arvode till ordföranden i revisionsutskottet ska utgå med 100 000 SEK och att arvode till övriga ledamöter i revisionsutskottet ska utgå med 70 000 SEK vardera. Arvode ska utgå pro-rata till styrelsen från och med den 16 februari 2024, den dag då styrelseledamöterna valdes, till och med slutet av årsstämman 2025.

Styrelseledamöterna har inte rätt till några förmåner efter det att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Under räkenskapsåret 2023 betalade Sveafastigheter, inklusive dess dotterbolag, inte ut någon ersättning, inklusive arvode, till Sveafastigheters styrelseledamöter.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Sveafastigheter, inklusive dess dotterbolag, har under räkenskapsåret 2023 inte betalat ut någon ersättning, inklusive grundlön, till Sveafastigheters ledning.

Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige.

För ledande befattningshavare som är bosatta i Sverige gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader mellan verkställande direktören och arbetsgivaren och en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader för övriga ledande befattningshavare. En ledande befattningshavare har dock rätt till en uppsägningstid om tolv månader om arbetsgivaren säger upp anställningen inom de två första anställningsåren, dock längst till och med den 1 mars 2026. Verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag om tolv månadslöner och en annan ledande befattningshavare har rätt till ett avgångsvederlag om sex månadslöner, utöver ovanstående lön, under sina uppsägningsperioder om arbetsgivaren säger upp anställningen.

Vidare har verkställande direktören rätt till en årlig bonus om högst sex månadslöner baserat på mål som fastställts av styrelsen. Därutöver har andra anställda i Koncernen möjlighet att erhålla vissa bonusutbetalningar, maximalt tre månadslöner per år, under förutsättning att ett antal faktorer uppfylls, såsom (i) att den anställde erhåller en positiv helhetsbedömning, (ii) att styrelsen beslutar att sådana bonusutbetalningar ska genomföras och (iii) vissa krav i förhållande till Bolagets driftnetto.

Intern kontroll

Den interna kontrollen omfattar kontroll av Bolagets och Koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. Målsättningen är 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. Rutinerna för intern kontroll är även avsett att övervaka att Bolagets och Koncernens ICFR-relaterade policyer, principer och instruktioner efterlevs. Den interna kontrollen omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations- och affärssystem. Koncernen identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på Koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska-, compliance-, drift- och finansiella risker samt finansiell rapportering utförs årligen av CFO, bedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

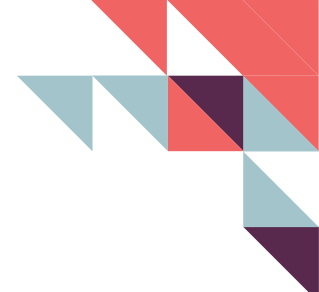
Styrelsen och styrelsens revisionsutskott ansvarar för intern kontroll och VD ansvarar för processtrukturen inom Koncernen.

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 självvärderingsprocessen med stöd från ekonomiavdelningen.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer och högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young AB, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".



Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 SEK och inte överstiga 2 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 150 000 000 och inte överstiga 600 000 000. Per den 30 juni 2024 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 500 000 SEK, fördelat på 500 000 aktier. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 500 000 SEK, fördelat på 200 000 000 aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Med undantag för åtagandena att inte överföra aktier i Bolaget under en viss tidsperiod från första dagen för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market från, bland annat, den Säljande Aktieägaren, är aktierna i Bolaget fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag. Se vidare i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier".

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna aktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsmission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad

avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "– Viktig information om beskattning".

Information avseende budplikt och inlösen av minoritetsaktier

Enligt Aktiemarknadens självregleringskommittés Take-over-regler för vissa handelsplattformar ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market ("Målbolaget") och genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("Majoritetsaktieägaren") har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("Minoritetsaktieägarna") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för Bolagets aktieägare. Detta görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt och skalfördelar genom att investera i fastigheterna samt nyproduktion. Som ett resultat av detta kommer det inte att betalas ut någon utdelning för år 2024 och utdelningen förväntas vara låg eller utebli under de kommande åren.



Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för aktierna är SE0022243812.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Sveafastigheters bildande den 21 september 2023.

Tidpunkt	Händelse	Aktier och röster		Aktiekapital (SEK)	
		Förändring i antal aktier och röster	Antal aktier och röster efter transaktionen	Förändring	Totalt
2023-09-21	Nybildning	25 000	25 000	25 000	25 000
2024-04-29	Nyemission av aktier	475 000	500 000	475 000	500 000
2024-09-26	Uppdelning av aktier (400:1)	199 500 000	200 000 000	-	500 000

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Vid noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer det inte finnas några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om apportemission

Per dagen för Prospektet är styrelsen inte bemyndigandet att besluta om emission av nya aktier, konvertibler eller teckningsoptioner. Bolaget har tillsammans med den Säljande Aktieägaren för avsikt att på extra bolagsstämma, avsedd att genomföras före första dag för handel i Sveafastigheters aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market, besluta att bemyndiga styrelsen i Sveafastigheter att besluta om emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner mot betalning genom tillskjutande av apportegendom.

Incitamentsprogram

Per dagen för Prospektet har Bolaget inte antagit något aktiebaserat eller aktierelaterat incitamentsprogram. Styrelsen har dock för avsikt att inför nästa årsstämma föreslå antagandet av ett långsiktigt incitamentsprogram. Ytterligare detaljer om programmet kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman 2025 och det förväntas vara i linje med marknadspraxis för svenska börsbolag vad gäller storlek, kostnader och andra relevanta villkor.

Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Sveafastigheters ägarstruktur omedelbart före Erbjudandet och förväntad ägarstruktur omedelbart efter Erbjudandets genomförande.

Aktieägare	Ägande före Erbjudandet		Efter Erbjudandet (om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas)		Efter Erbjudandet (om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo)	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
<i>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna</i>						
SBB i Norden AB	200 000 000	100	123 478 260	61,7	112 000 000	56,0
Summa	200 000 000	100	123 478 260	61,7	112 000 000	56,0
Övriga nya aktieägare	-	-	76 521 740	38,3	88 000 000	44,0
Summa	200 000 000	100	200 000 000	100	200 000 000	100

Ägarstrukturen ovan avser Sveafastigheter vars enda aktieägare per dagen för detta Prospekt är den Säljande Aktieägaren. Per dagen för detta Prospekt är den Säljande

Aktieägaren, SBB i Norden AB, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).



Den Säljande Aktieägaren

Den Säljande Aktieägaren erbjuder totalt högst 88 000 000 befintliga aktier i Erbjudandet under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Den Säljande Aktieägare är SBB i Norden AB, org.nr. 559053-5174, med säte i Stockholm och post-adress C/O Newsec Property Asset Management AB Box 11405, 404 29 Göteborg, Sverige. SBB i Norden AB är ett svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300IDXCK67VMBRX06.

Åtagande att avstå från att sälja aktier

Genom det avtal om placering av aktier som förväntas ingås omkring den 17 oktober 2024 kommer den Säljande Aktieägaren, styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, att åta sig, med vissa förbehåll, att bland annat inte sälja sina respektive innehav (exklusive de aktier som erbjuds av den Säljande Aktieägaren med anledning av Erbjudandet) eller genomföra transaktioner med liknande effekt under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North Premier Growth Market har inletts ("**Lock up-perioden**"). Lock up-perioden för den Säljande Aktieägaren kommer att vara 180 dagar, medan Lock up-perioden för styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner kommer att vara 360 dagar. Efter utgången av respektive Lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Lock-up-åtaganden som gjorts av styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner gäller dock endast så länge som respektive person är styrelseledamot, ledande befattningshavare eller andra nyckelpersoner.

De överlåtelsebegränsningar som beskrivs ovan är föremål för sedvanliga restriktioner och undantag, såsom försäljning i samband med offentliga uppköpserbudanden, försäljning av aktier i enlighet med ett återköps-erbjudande som Bolaget lämnat till samtliga aktieägare eller där överlåtelse av aktierna krävs på grund av administrativa eller rättsliga krav. Vidare innehåller den Säljande Aktieägarens åtagande undantag för koncerninterna överlåtelser, pantsättning av aktier och realisering av säkerheter som ställts enligt något pantsättningsavtal.

Managers har rätt att medge undantag från ovan nämnda åtaganden, vilket, såvitt avser den Säljande Aktieägarens åtagande, enligt Managers uppfattning kan ske om det bland annat skulle vara gynnsamt för att ytterligare stärka likviditeten i Bolagets aktie och/eller bidra till en diversifierad och stark ägarstruktur. Undantag från lock-up-åtagandena bestäms från fall till fall och kan vara av både personlig och kommersiell natur.

Vidare kommer Bolaget i avtalet om placering av aktier att åta sig gentemot Managers bland annat att, under en period om 180 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, inte erbjuda, tilldela, emittera, sälja eller på annat sätt överlåta eller avyttra några av Bolagets aktier eller genomföra transaktioner med liknande effekt. Managers kan komma att bevilja undantag från dessa begränsningar. Ovan nämnda begränsningar gäller dock inte för apportemission samt emission eller överlåtelse av aktier och teckningsoptioner enligt incitamentsprogram för anställda eller styrelse som föreslås antas av bolagsstämman.

För ytterligare information om avtalet om placering av aktier, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier*".

Bolagsordning

Bolagsordning för Sveafastigheter AB (publ)

(Org. nr 559449-4329)

Antagen på extra bolagsstämma den 24 september 2024.

1§ Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Sveafastigheter AB (publ).

2§ Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

3§ Verksamhetsföremål

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter och eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4§ Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 kronor och till högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 150 000 000 och till högst 600 000 000.

5§ Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

6§ Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter.

7§ Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

8§ Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

9§ Deltagande på bolagsstämma

En aktieägare får delta vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

En aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

10§ Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid bolagsstämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att justera protokollet;
5. prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och revisorer och revisorssuppleanter;
13. annat ärende, som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11§ Insamling av fullmakter och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

12§ Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.



Legala frågor och kompletterande information

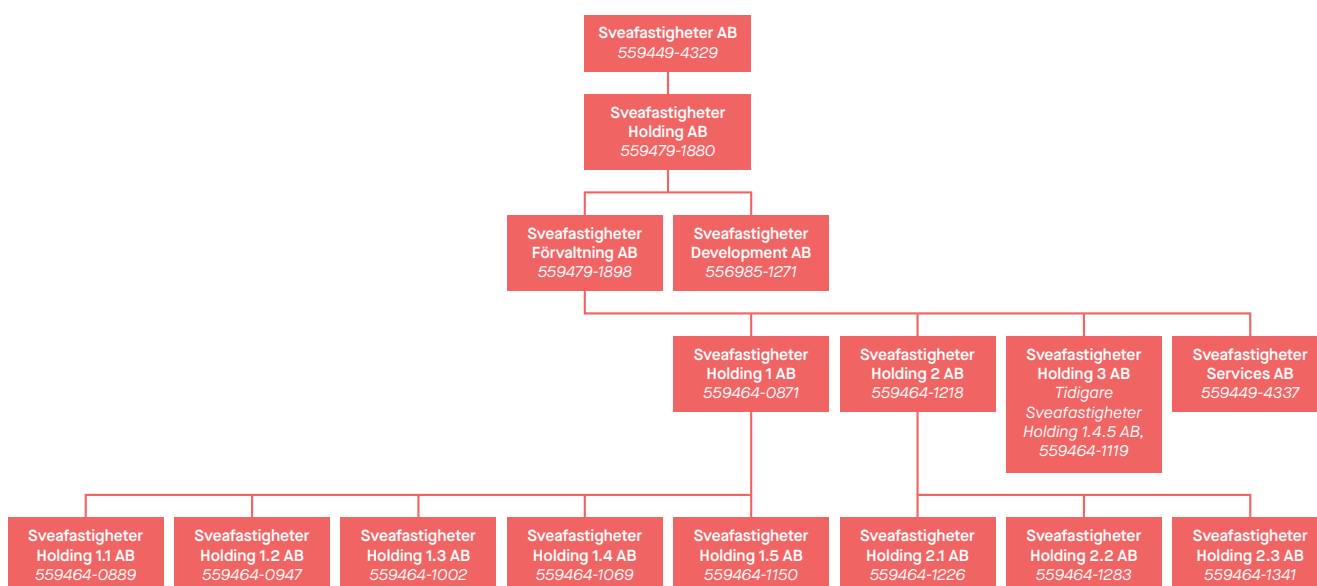
Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 oktober 2024. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida.

Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Sveafastigheter AB (publ) (organisationsnummer 559449-4329) är ett svenskt publikt aktiebolag och bildades den 29 augusti 2023 och registrerades vid Bolagsverket 21 september 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Per dagen för Prospektet bestod Koncernen av flertalet dotterbolag, samtliga dessa bolag är bildade i Sverige och helägda, direkt eller indirekt, av Sveafastigheter. Följande strukturkarta illustrerar de viktigaste bolagen inom Koncernen per dagen för Prospektet.





Väsentliga avtal

Per dagen för detta Prospekt har följande avtal (exklusive avtal som ingåtts inom ramen för den ordinarie verksamheten) ingåtts av Koncernen och är, eller kan komma att bli, väsentliga för Koncernen.

Separationsavtal

Inför Erbjudandet har Koncernens verksamhet separerats från den övriga SBB-koncernen. För att reglera vissa utestående separationsfrågor mellan Bolaget och SBB-koncernen har Bolaget och SBB ingått ett så kallat separationsavtal ("**Separationsavtalet**"). Enligt Separationsavtalet ska SBB under en begränsad tid tillhandahålla Sveafastigheter bolagsredovisningstjänster för ett begränsat antal bolag, samt vissa IT-tjänster. Vidare reglerar Separationsavtalet bland annat värvningsförbud för respektive part, framtida tillhandahållande av historisk information, vissa informationsgivningsfrågor och sekretessfrågor samt kostnader hänförliga till den tidigare omstruktureringen och Erbjudandet. Bolaget anser att Separationsavtalet har ingåtts på marknads-mässiga villkor.

Förvaltningsavtal

Bolaget och SBB har ingått ett förvaltningsavtal avseende fastighetsförvaltningstjänster som utförs på de bolag och fastigheter som ingår i joint venture-bolaget SBB Residential Property AB som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) äger tillsammans med Morgan Stanley Real Estate Investing. Avtalet löper till och med fjärde kvartalet 2026, varefter avtalet kan sägas upp. Om avtalet inte sägs upp kommer förvaltningsavtalet att förlängas med en period om 12 månader i taget.

Finansieringsarrangemang

Kreditavtal med banker

Allmän information

Vissa av Bolagets dotterbolag har tecknat kreditavtal varigenom dotterbolagen är låntagare och andra dotterbolag, och i vissa fall Bolaget, agerar som borgensman. Dessa finansieringsfaciliteter tillhandahålls av kreditinstitut vilka samtliga utgörs av nordiska affärsbanker. Dotterbolagen har ställt säkerheter för de åtaganden som lämnats under de relevanta kreditavtalen till förmån för var och en av bankerna, såsom tillämpligt. Säkerheterna består huvudsakligen av pantsättningar av aktier i Bolagets dotterbolag, pantsättningar av så kallade downstreamlån, pantbrev i fastigheter, pantsättning av bankkonton samt garantiåtaganden från Bolaget och andra dotterbolag för låntagarnas åtaganden gentemot var och en av bankerna, såsom tillämpligt. Bolaget och vissa av Bolagets dotterbolag har även ingått efterställningsåtaganden med vissa banker i förhållande till kreditavtalen, vilket innebär att de relevanta dotterbolagen i Koncernen har avtalat om att efterställa sina fordringar för att säkerställa att skulden som uppkommit under de relevanta kreditavtalen rankas först i ordningsföljd och betalningsprioritet. Koncernens totala

skuldsättning enligt kreditavtalen kommer efter noteringen att uppgå till cirka 10 176 MSEK (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 000 MSEK)¹⁾, varav hela beloppet utgörs av säkerställd skuld. Merparten av kreditavtalen löper med rörlig ränta och har tecknats med bankerna på sedvanliga villkor. Kreditavtalen innehåller sedvanliga ägarförändringsklausuler som ger långivaren i vissa avtal rätt att säga upp åtagandena enligt dessa klausuler och förklara utestående lån och alla andra upplupna belopp enligt de finansiella arrangemang som är relaterade till dessa omedelbart förfallna till betalning, bland annat om någon person eller grupp av personer som agerar i samförstånd (direkt eller indirekt) efter Erbjudandet av aktierna tar kontroll över 30 procent eller mer av aktierna och/eller rösterna i Bolaget. Vidare har ett av kreditavtalen en bestämmelse som innebär att återbetalnings-skyldighet inträder om (i) SBB:s aktieäggande (direkt eller indirekt) i Bolaget understiger 50 procent och (ii) SBB därefter förvärvar eller på annat sätt återfår direkt eller indirekt kontroll över 50 procent eller mer av aktierna och/eller rösterna i Bolaget.

Därutöver har vissa dotterbolag ingått vissa externa finansiella arrangemang såsom ränteswapavtal avseende den externa skuldfinansiering som nämns ovan. Bolaget och SBB har även ingått ett ränteswapavtal, vilket avses att avslutas före noteringen.

Kovenanter i kreditavtalen

Kreditavtalen innehåller sedvanliga åtaganden, finansiella kovenanter (däribland kovenanter avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad), informationsskyldigheter och uppsägningsgrunder för låntagarna och, i förekommande fall, Bolaget och andra dotterbolag som borgensmän.

Vissa kreditavtal innehåller begränsningar för låntagarna, samt i vissa fall, dess borgensmän att skuldsätta sig, pantsätta tillgångar, avyttra tillgångar, förvärva aktier och förändra låntagarens eller Koncernens verksamhet. Vissa av kreditavtalen innehåller så kallade cross-default bestämmelser, som innebär att all utestående finansiering och andra åtaganden från den aktuella banken förfaller till betalning i förtid om kredittagaren eller annan medlem av Koncernen inte fullgör sina kovenanter eller på annat sätt bryter mot kovenanter eller åtaganden enligt andra avtal som låntagaren eller medlemmen är part i. Därutöver innehåller vissa kreditavtal klausuler avseende negativ pantsättning och soliditet.

Koncerninterna lån

Per den 30 juni 2024 hade Koncernen utestående koncerninterna lån uppåt i ägarstrukturen om 2 659 MSEK, varav 1 786 MSEK formaliserades genom ett låneavtal som ingicks mellan Sveafastigheter och SBB den 1 juli 2024 (vilket innebar att ingen ny skuld upptogs). Efter den 30 juni 2024 har den utestående skulden delvis återbetalats genom (i) amorteringar och (ii) att Bolaget och SBB har kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av de obligationer som emitterats

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.



av Sveafastigheter, se vidare i avsnittet ”*Obligationer*” nedan samt (iii) ovillkorade aktieägartillskott. Eventuella ytterligare utestående skuldbelopp mellan Bolaget och SBB avses att återbetalas i sin helhet före, eller i samband med, noteringen.

I tillägg till ovan hade Koncernen per den 30 september 2024 utestående lån till den Säljande Aktieägaren om cirka 315 MSEK. Ovan nämnda lån löper med en årlig ränta om 5 procent och betalas kvartalsvis i efterskott. Lånet ska återbetalas den 31 december 2025 eller vid ett tidigare datum om låntagaren erhåller nya lån från en bank eller annan extern tredjeparts låneförmedlare som gör det möjligt för låntagaren att göra en sådan återbetalning.

Obligationer

Seniora icke-säkerställda obligationer 2024/2027

Den 13 juni 2024 erbjöd SBB sina innehavare av seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer möjligheten att byta sina värdepapper i SBB mot obligationer i Sveafastigheter genom ett omodifierat s.k. Dutch action-förfarande. Som en del av erbjudandet emitterade Sveafastigheter nya obligationer denominerade i EUR och SEK. Samtliga tidigare emitterade seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer i SBB, utgivna i EUR, SEK och NOK var berättigade till deltagande i utbyteserbjudandet, där obligationsinnehavare med obligationer i EUR hade möjlighet att byta till de nya obligationerna denominerade i EUR eller SEK, medan innehavare av obligationer i SEK/NOK hade möjlighet att byta till de nya obligationerna denominerade i SEK. För de obligationer som accepterades i utbyteserbjudandet erhöll obligationsinnehavarna sitt totala vederlag fördelat på 80 procent nya obligationer i Sveafastigheter respektive 20 procent kontant betalning, förutsatt att de uppfyllde värdepapprens minsta nominella belopp och att vissa andra transaktionsvillkor var uppfyllda för kontantdelen av vederlaget. Utfallet av utbyteserbjudandet offentliggjordes av SBB den 28 juni 2024. Som ett resultat av erbjudandet genomförde Sveafastigheter emissionen av nya SEK- och EUR-obligationerna den 5 juli 2024, till ett sammanlagt nominellt belopp om 110,9 miljoner EUR (under ett ramverk om 183,5 miljoner EUR) respektive 412,5 MSEK.

Obligationerna som emitterats av Sveafastigheter är seniora icke säkerställda obligationer, var och en med förfalldatum den 29 januari 2027 och en fast årlig ränta om 4,75 procent, som utbetalas halvårsvis i efterskott. Obligationerna är föremål för ett så kallat räntetäckningstest (eng. *maintenance test*) som innebär att Sveafastigheters nettobelåningsgrad alltid ska vara under 55 procent, samt ett räntetäckningskrav som innebär att Sveafastigheters räntetäckningsgrad ska vara minst 1,5 gånger på det relevanta datumet för räntetäckningstestet. Obligationerna inkluderar även en köpoption som ger Sveafastigheter rätten att lösa in hela eller delar av obligationerna till dess nominella värde när som helst från dagen efter den 5 juli 2024 fram till den slutliga förfalldagen för varje obligation.

Villkoren för obligationslånet innehåller sedvanliga åtaganden (däribland informationsåtaganden, åtaganden avseende försäkring och underhåll av fastigheterna, avyttringsbegränsningar och begränsningar avseende upptagande av ytterligare marknads lån), bestämmelser avseende betalningsinställelser, ovannämnda finansiella kovenanter samt utdelnings- och värdeöverföringsbegränsningar för Bolaget. Vidare innehåller obligationsvillkoren en ägarförändringsklausul. Enligt villkoren uppstår en ägarförändring om en person (fysisk eller juridisk) (annan än (A) SBB eller något bolag som direkt eller indirekt kontrolleras av SBB och (B) något välrenommerat, reglerat eller oreglerat, finansiellt institut (inklusive, men inte begränsat till, pensions- och/eller investeringsfonder) med hemvist eller säte i Sverige, Danmark, Finland eller Norge som (i) inte är föremål för sanktioner, och (ii) har en slutlig verklig huvudman som har sitt säte i eller är registrerad enligt lagstiftningen i en OECD-medlemsstat) som agerar i samförstånd, (i) direkt eller indirekt förvärvar eller kontrollerar mer än 50 procent av de röstberättigade aktierna i Bolaget alternativt (ii) direkt eller indirekt har rätt att utse eller avsätta samtliga eller en majoritet av styrelsens ledamöter i Sveafastigheter. Oaktat vad som anges ovan utgör sådana händelser inte en ägarförändringshändelse om de inträffar till följd av ett framgångsrikt upptagande till handel av Bolagets aktier på en MTF eller Reglerad Marknad. Om en ägarförändringshändelse skulle inträffa utlöses en ägarförändrings-säljoption (eng. *change of control put option*) som ger obligationsinnehavarna rätt att kräva att Sveafastigheter återköper deras obligationer till 101 procent av det nominella värdet. Obligationerna är noterade på Nasdaq Transfer Market (som drivs av Nasdaq Stockholm och som inte är en reglerad marknad i enlighet med direktiv 2014/65/EU i dess ändrade lydelse) och avses att noteras på företagsobligationslistan (reglerad marknad) vid Nasdaq Stockholm inom 12 månader från den 5 juli 2024, med förbehåll för regulatoriska godkännandet.

Immateriella rättigheter

Sveafastigheter är innehavare av domännamnet sveafastigheter.se. Sveafastigheter använder varumärket ”Sveafastigheter” och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Enligt ett överlåtelseavtal ingånget med Brunswick Real Estate AB, org.nr. 559105-3136 (”**Brunswick**”), har Brunswick överlåtit samtliga rättigheter till figurvarumärket bestående av en näckros och ordet ”SVEAFASTIGHETER” (registrerat i EU, Sverige, Norge och Storbritannien) till Sveafastigheter. I den mån Brunswick har erhållit några rättigheter till ordmärket ”SVEAFASTIGHETER” till följd av dess användning, överlåts även alla sådana rättigheter till Sveafastigheter. I gengäld har Sveafastigheter bland annat beviljat Brunswick begränsade rättigheter med avseende på varumärket ”SVEAFASTIGHETER” (inklusive en villkorad förköpsrätt) och åtagit sig att inte motsätta sig Brunswicks användning av ett av sina varumärken. I övrigt är inga immateriella rättigheter som innehas av Sveafastigheter



föremål för någon pant, begränsningar eller andra typer av belastningar. Vidare har Bolaget ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFSTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFSTIGHETER" hos EU:s immaterialrättsmyndighet ("EUIPO"), men en extern part har formellt invänt mot denna ansökan, se vidare ("– Rättsliga förfaranden").

Utöver vad som anges ovan har Sveafastigheter ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

Rättsliga förfaranden

Skatteverket har inlett ett skriftligt förfarande avseende skatteavdrag om cirka 89 MSEK som ett av Bolagets dotterbolag har gjort i sin inkomstdeklaration för 2022 avseende kostnader hänförliga till reparation och underhåll. Om skatteavdraget nekas av Skatteverket kan det leda till att ytterligare bolagsskatt om cirka 18 MSEK ska betalas avseende räkenskapsåret 2022. Som ett resultat av detta kommer kostnaderna sannolikt att vara avdragsgilla framöver, men i stället för att vara avdragsgilla i sin helhet under ett räkenskapsår kommer kostnaderna att läggas till byggnadens skattemässiga basvärde och dras av under byggnadens ekonomiska livslängd. Utöver den återförda skattekostnaden kan, om dotterbolagets redovisning av ovan nämnda skatteavdrag inte anses tillräcklig av Skatteverket, skattetillägg om cirka 1,8 MSEK¹⁾ påföras.

Vidare har Bolaget ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFSTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFSTIGHETER" hos EUIPO, men en extern part har formellt invänt mot denna ansökan. Även om Bolaget bedömer att det har ett tillräckligt befintligt skydd för Bolagets verksamhet genom bland annat registreringen av Bolagets företagsnamn, Sveafastigheter AB (publ), skulle ett sådant invändningsförfarande hos EUIPO kunna leda till att Sveafastigheter inte kan registrera ovan nämnda varumärke och ordmärke, antingen genom hel eller delvis vägran, vilket kan innebära att Bolaget inte har något, eller ett mer begränsat, registrerat skydd i EU (inklusive Sverige) för ovan nämnda varumärke och ordmärke (även om dess befintliga skydd inte skulle gå förlorat), och att Bolaget av den anledningen kan ha mindre gynnsamma möjligheter att försvara sina befintliga immateriella rättigheter framöver. Bolaget anser att den praktiska konsekvensen av ett avslag på registreringsansökan skulle vara att Sveafastigheter framöver inte skulle ha ensamrätt till de rättigheter som Bolaget har ansökt om. Bolaget bedömer att sådana negativa utfall är osannolika och att ett sådant

beslut av EUIPO att helt eller delvis avslå registreringen/registreringarna skulle kunna överklagas.

Utöver vad som anges ovan har Koncernen inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ärenden som ännu inte har beslutats eller sådant som Bolaget känner till kan uppstå) under de tolv senaste månaderna, som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkring

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet som fastighetsägare, vilket inkluderar bland annat företagsförsäkring, egendom, ansvar, rättsskydds försäkring och fastighetsförsäkring, egendom, ansvar, hyresförlust och (iii) ansvarsförsäkring för den verkställande direktören och styrelsen. Koncernen avser även att teckna prospektansvarsförsäkring för verkställande direktören och styrelsen i samband med den planerade noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter och dess rådgivare anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

Avtal om placering av aktier

Enligt villkoren i ett avtal om placering av aktier som avses att ingås omkring den 17 oktober 2024 mellan Bolaget, den Säljande Aktieägaren samt Managers, ("Placeringsavtalet") åtar sig den Säljande Aktieägaren att avyttra cirka 38,3 procent av aktierna i Bolaget till de köpare som anvisas av Managers, alternativt såvida Managers misslyckas har Managers åtagit sig att själva förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet. Säljande aktieägare avser vidare lämna en Övertilldelningsoption som innebär en utfästelse att, på begäran av Managers senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier, avyttra ytterligare högst 15 procent av det maximala totala antalet aktier som ingår i Erbjudandet, motsvarande cirka 5,7 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, under antagandet om full anslutning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.

1) Bolaget bedömer att skattetilläggen sannolikt kommer att begränsas till tio procent till följd av att det potentiella felet är ett periodiseringsavdrag.



Enligt Placeringsavtalet lämnar Bolaget och den Säljande Aktieägaren sedvanliga garantier till Managers, såsom att informationen i prospektet är korrekt, att prospektet och Erbjudandet uppfyller relevanta krav i lagar och regelverk samt att inga legala eller andra hinder föreligger för Bolaget och den Säljande Aktieägaren att ingå avtalet eller för Erbjudandets genomförande. Placeringsavtalet föreskriver att Managers åtaganden att förmedla köpare till eller, för det fall Managers misslyckas med detta, själva köpa de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bland annat av att garantierna som lämnas av Bolaget och den Säljande Aktieägaren är korrekta. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget och den Säljande Aktieägaren att, med sedvanliga förbehåll och vissa begränsningar (i förhållande till den Säljande Aktieägaren), åta sig att under vissa förutsättningar hålla Managers skadeslösa mot vissa anspråk.

Genom Placeringsavtalet åtar sig den Säljande Aktieägaren att inte sälja sitt innehav under Lock up-perioden, med förbehåll för sedvanliga förbehåll och undantag för bland annat koncerninterna överlåtelser, pantsättning av aktier och realisering av säkerheter enligt eventuella pantsättningsavtal (se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier"). I enlighet med Placeringsavtalet kommer dessutom Bolaget att åta sig, att bland annat inte erbjuda, tilldela, emittera, sälja eller på annat sätt överlåta eller avyttra några av Bolagets aktier, eller genomföra transaktioner med liknande effekt, förrän tidigast 180 dagar efter dagen då handeln på Nasdaq First North Premier Growth Market inleds. Managers kan medge undantag från dessa begränsningar (se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier").

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan DNB komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliserings-transaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier Growth Market, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. DNB har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras.

Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska DNB offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet

med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer DNB att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Åtaganden att förvärva aktier

Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget, samt Leiv Synnes, VD för SBB, har åtagit sig att, direkt eller indirekt, förvärva aktier i Erbjudandet enligt nedan.

Åtagande att förvärva aktier

- ▶ Peter Wågström: 20 000 aktier,
- ▶ Christer Nerlich: 10 000 aktier,
- ▶ Per O. Dahlstedt: 150 000 SEK,
- ▶ Erik Hävermark: 20 000 aktier,
- ▶ Martina Lous-Christensen: 10 000 aktier,
- ▶ Ola Svensson: 10 000 aktier, och
- ▶ Leiv Synnes: 10 000 000 SEK (inom ramen för SBB:s Förturstranch¹⁾).

Åtagandena att förvärva aktier är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang.

Transaktioner med närstående

För information om transaktioner med närstående hänvisas till not 29 i avsnittet "Historisk finansiell information – Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 – Noter".

Sedan den 30 juni 2024, fram till och med dagen för Prospektet, har följande transaktioner med närstående som kan anses vara väsentliga för Sveafastigheter genomförts:

- Utestående lån från SBB har till fullo återbetalats genom (i) amorteringar, (ii) att Bolaget och SBB kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av de obligationer som emitterats av Sveafastigheter och (iii) ovillkorade aktieägartillskott. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Koncerninterna lån".
- Bolaget och SBB har ingått ett ränteswapavtal avseende Bolagets externa skuldarrangemang, vilket avses att avslutas före noteringen.
- Bolaget och SBB ingick ett förvaltningsavtal. Avtalet löper till och med det fjärde kvartalet 2026, vid vilken tidpunkt avtalet kan sägas upp. Om förvaltningsav-

1) För ytterligare information om SBB:s Förturstranch, se avsnittet "Villkor och anvisningar".



talet inte sägs upp kommer det att förlängas med en period om 12 månader i taget. För mer information, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvaltningsavtal*”.

- Inför Erbjudandet har Koncernens verksamhet separerats från den övriga SBB-koncernen. För att reglera vissa utestående separationsfrågor mellan Bolaget och SBB-koncernen har Bolaget och SBB ingått Separationsavtalet. För mer information, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Separationsavtal*”.
- Under september månad har aktier i bolaget Ecoclime Group AB, som tidigare innehades av Bolagets dotterbolag Sveafastigheter Development AB, org.nr 556985-1271, överlåtits till den Säljande Aktieägaren. Överlåtelsen genomfördes till marknadspris. Ecoclime Group AB:s aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Utöver ovan har det inte förekommit några transaktioner med närstående som, separat eller tillsammans, kan anses vara väsentliga för Koncernen.

Rådgivares intressen

Managers tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och den Säljande Aktieägaren i samband med Erbjudandet, för vilka Managers kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Managers har inom ramen för sin verksamhet från tid till annan tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finans-, investerings-, utlånings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget och den Säljande Aktieägaren, för vilka Managers har mottagit, eller kan motta, ersättning.

Advokatfirman Vinge KB och Milbank LLP har agerat legala rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen. Dessa kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

Kostnader för Erbjudandet

Som ersättning för Managers arbete i samband med upptagandet av aktierna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market och Erbjudandet kommer Managers att, med förbehåll för vissa reservationer, att ersättas av Bolaget för externa kostnader som ådragits

av dem.

Sveafastigheters kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 65 MSEK.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Sveafastigheters (i) bolagsordningar och registreringsbevis samt (ii) finansiella rapporter för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021, inklusive revisionsberättelser och Värderingsrapporter hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Sveafastigheters webbplats, www.sveafastigheter.se. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Sveafastigheter.

Beskattningen av eventuell utdelning, samt kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Definitioner och ordlista



Brunswick	Brunswick Real Estate AB, org.nr 559105-3136
Danske Bank	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
DNB	DNB Bank ASA, filial Sverige
EPBD	direktivet om byggnaders energiprestanda (Eng. <i>Energy Performance of Buildings Directive</i>)
Erbjudandepriiset	slutliga priset per aktie i Erbjudandet
Erbjudandet	erbjudandet av aktier i enlighet med detta Prospekt
ESG	miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning
EUIPO	EU:s immaterialrättsmyndighet
EUR	euro
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB
GDPR	den allmänna dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679)
Hemvist	Hemvist Förvaltning AB, org.nr 559305-4934
Hemvistbolagen	Hemvist Focken 1 & 2 AB, Hemvist i Jordbro AB, Hemvist Järinge 2 AB, Hemvist Neptun 1 AB, Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB, Hemvist Ströpsta AB, Hemvist Vårholmen 6 AB, Hemvist Västerås Hydran 2 AB, Hemvist Västerås Najaden 2 AB, Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB och Hemvist Västerås Najaden 3 AB
IMY	Integritetsskyddsmyndigheten
ISK	investeringssparkonto
Joint Global Coordinators	SEB och DNB
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning
Kåpan Pensioner	Kåpan Tjänstepension, org.nr. 816400-4114
Lock up-perioden	under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North Premier Growth Market har inletts, där den Säljande Aktieägaren, vissa aktieägande styrelseledamöter och vissa aktieägande anställda i Koncernen, däribland Bolagets ledande befattningshavare, åtagit sig att, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav
Managers eller Joint Bookrunners	Joint Global Coordinators samt Danske Bank, Nordea och Swedbank
MDSEK	miljarder svenska kronor
MSEK	miljoner svenska kronor
Nasdaq First North Premier Growth Market	Nasdaq First North Premier Growth Market, en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq
Nordea	Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Oberoende Värderarna	de oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advisory Sweden AB och Savills Sweden AB
Placeringsavtalet	avtalet om placering av aktier som beskrivs i avsnittet ” <i>Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier</i> ”



Prisintervallet	det intervall om 39,5–45,5 SEK per aktie som Erbjudandepriiset förväntas fastställas inom
Prospektet	detta Prospekt
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129
SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660, moderbolaget till den Säljande Aktieägaren och Bolaget
SBB:s Förturstranch	en förtur att, med förbehåll för de begränsningar som kan följa av tillämplig värdepapperslagstiftning, förvärva aktier i Erbjudandet som ges till befintliga aktieägare i SBB på avstämningsdagen den 27 september 2024
SBTi	Science Based Targets Initiative
SEB	Skandinaviska Enskilda Banken AB
Securities Act	den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933
SEK	svenska kronor
Separationsavtalet	det avtal som reglerar vissa utestående separationsfrågor mellan Bolaget och SBB-koncernen
Stand-alone Sveafastigheter	Vissa stand-alone-justeringar för Sveafastigheter, baserat på Sveafastigheters (i) oreviderade proformaresultaträkningar för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 och sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 och (ii) den sammanslagna finansiella rapporten för perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 som ingår i Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024
Sveafastigheter, Bolaget eller Koncernen	Sveafastigheter AB (publ), Koncernen inom vilken Sveafastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
Swedbank	Swedbank AB (publ)
Säljande Aktieägaren	SBB i Norden AB, org.nr. 559053-5174, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
TSEK	tusen svenska kronor
USD	amerikanska dollar
Värderingsrapporterna	värderingsrapporter avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet
Övertilldelningsoptionen	en option utfärdad från den Säljande Aktieägaren till Managers, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Managers, att under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, förvärva ytterligare befintliga aktier av den Säljande Aktieägaren, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet

Historisk finansiell information

Finansiell information för perioden januari–juni 2024

Konsoliderad resultaträkning	F-2
Konsoliderad rapport över totalresultatet	F-2
Konsoliderad balansräkning	F-3
Konsoliderad rapport över förändringar i eget kapital	F-4
Konsoliderad kassaflödesanalys	F-5
Noter	F-6
Revisorsrapport avseende översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen	F-8

Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021

Sammanlagen resultaträkning	F-9
Sammanlagen rapport över totalresultatet	F-9
Sammanlagen balansräkning	F-10
Sammanlagen rapport över förändringar i eget kapital	F-11
Sammanlagen kassaflödesanalys	F-12
Noter	F-13
Rapport från oberoende revisor avseende de sammanslagna finansiella rapporterna	F-35



Finansiell information för perioden januari–juni 2024

Konsoliderad resultaträkning

MSEK	Not	januari 2024 – juni 2024	januari 2023 – juni 2023
Hysesintäkter		652	542
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-220	-177
Underhåll		-29	-39
Fastighetsskatt		-10	-10
Summa fastighetskostnader		-260	-226
Driftnetto		392	317
Övriga förvaltningsintäkter		35	16
Administration		-150	-81
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter		277	252
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-1 116	-3 266
Upplösen/nedskrivning goodwill		-0	-24
Rörelseresultat		-839	-3 038
Resultat från joint ventures och intresseföretag		95	-138
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286	-270
Tomträttsavgälder		-1	-1
Värdeförändring finansiella instrument		-22	-62
Resultat före skatt		-1 051	-3 458
Aktuell skatt		-32	-7
Uppskjuten skatt		41	259
PERIODENS RESULTAT		-1 042	-3 206
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-1 042	-3 206
PERIODENS RESULTAT		-1 042	-3 206

Konsoliderad rapport över totalresultatet

MSEK	Not	januari 2024 – juni 2024	januari 2023 – juni 2023
Periodens resultat		-1 042	-3 206
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat		-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT		-1 042	-3 206
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-1 042	-3 206
PERIODENS TOTALRESULTAT		-1 042	-3 206



Konsoliderad balansräkning

MSEK	Not	januari 2024 – juni 2024	januari 2023 – juni 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		77	77
Summa immateriella anläggningstillgångar		77	77
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		27 525	25 410
Nyttjanderätt tomträtt		253	54
Inventarier		2	1
Summa materiella anläggningstillgångar		27 780	25 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures		–	1 798
Fordringar på intresseföretag/joint ventures		–	2
Derivat		1	4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		12	29
Andra långfristiga fordringar		25	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		37	1 858
Summa anläggningstillgångar		27 894	27 400
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		102	13
Hysesfordringar		9	19
Kortfristiga fordringar på ägare		–	2 921
Övriga fordringar		75	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	44
Likvida medel		916	3 104
Summa omsättningstillgångar		1 167	6 602
SUMMA TILLGÅNGAR		29 060	34 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	–
Balanserade vinstmedel		15 635	14 620
Periodens totalresultat		–1 042	–3 206
Summa eget kapital		14 594	11 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 086	7 713
Uppskjutna skatteskulder		982	1 452
Leasingskulder tomträtter		253	54
Långfristiga skulder till ägare		2 659	7 087
Övriga långfristiga skulder		1	227
Summa långfristiga skulder		12 981	16 533
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 079	709
Leverantörsskulder		45	91
Aktuella skatteskulder		37	21
Kortfristiga skulder till ägare		–	2 465
Övriga skulder		83	2 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241	127
Summa kortfristiga skulder		1 486	6 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 060	34 002



Konsoliderad rapport över förändringar i eget kapital

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

Moderbolaget registrerades den 21 september 2023. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till 25 000 SEK.



Konsoliderad kassaflödesanalys

MSEK	januari 2024 – juni 2024	januari 2023 – juni 2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-1 051	-3 458
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar	0	-1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 116	3 266
Resultat från joint ventures och intresseföretag	17	138
Värdeförändringar finansiella instrument	23	62
<i>Justeringar för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>	10	12
Betald skatt	-25	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	90	12
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	258	-212
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-50	-219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298	-419
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-210	-639
Försäljning av fastigheter	-	20
Förvärv av fastigheter och dotterbolag och med avdrag för förvärvade likvida medel	-285	-988
Kassaflöden från finansiella investeringar	-1	48
Investeringar/avyttringar i intressebolag/joint ventures	-	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-496	-1 554
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	-
Transaktioner med aktieägare	491	2 936
Förändring av långfristiga skulder	-	-118
Upptagna lån	1 915	-
Amortering av låneskulder	-1 606	-653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800	2 165
Periodens kassaflöde	603	192
Likvida medel vid periodens början	316	2 913
Likvida medel vid periodens slut	916	3 104



Noter

Not 1 Övrig information

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget har i samband med bildandet av koncernen övergått till RFR 2 Redovisning för juridiska personer (RFR 2). Övergången till RFR 2 medförde inga effekter. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Sveafastigheters verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal risk och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till fastigheternas värde, fastighetsutvecklingsprojekt, skatt och finansiering. Bolaget arbetar

aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. I sammandrag hanteras ovanstående risker enligt följande.

Fastigheternas värde

Sveafastigheter förvaltar och förädlar fastigheter i tillväxtkommuner med stor efterfrågan på bostäder. Detta generar höga uthyrningsgrader kombinerat med en robust uthyrningspolicy samt hög standard i befintligt bestånd vilket leder till säkrare och mer förutsägbara kassaflöden och minskad risk för värdenedgångar.

Nyproduktionsprojekt

Organisationens långa erfarenhet av nyproduktionsprojekt samt god insikt i den framtida stadsutvecklingen av närområdet till fastighetsprojekten och begränsad projektrisk, bidrar till att minska osäkerheter och risker inom nyproduktion.

Finansiering

Finansieringsrisken hanteras via finanspolicy och innebär att Koncernen strävar efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Med beaktande att koncernens finansieringsstruktur etablerades under juni 2024 reducerar finansieringsrisken ytterligare.

Skatt

Koncernen har rutiner och processer etablerade för att säkerställa efterlevnad och följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet samt anlitar skatteexpertis för att säkerställa detta.

Not 2 Segmentsredovisning

januari 2024 – juni 2024

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



Not 2 Segmentsredovisning, forts.

januari 2023 – juni 2023

MSEK	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar			Koncernen totalt
	Förvaltning	Nyproduktion		
Hysesintäkter	538	4	–	542
Fastighetskostnader	–225	–1	–	–226
Driftnetto	314	3	–	317
Övriga intäkter	–	–	16	16
Administration	–	–	–81	–81
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	314	3	–65	252
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–3 272	6	–	–3 266
Upplösen/nedskrivning good will	–	–	–24	–24
Rörelseresultat	–2 959	9	–89	–3 038
Resultat från joint ventures och intresseföretag	–	–	–138	–138
Ränteutäkter och liknande resultatposter	–	–	51	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	–	–270	–270
Tomträttsavgälder	–	–	–1	–1
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–62	–62
Resultat före skatt	–2 959	9	–509	–3 458
Aktuell skatt	–	–	–7	–7
Uppskjuten skatt	–	–	259	259
PERIODENS RESULTAT	–2 959	9	–257	–3 206
Marknadsvärde fastigheter	25 007	402	–	25 410

Not 3

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter delårsperiodens utgång har Sveafastigheter etablerat sig på obligationsmarknaden genom emission av 1 672 MSEK med likvid efter kvartalets utgång. Obligationen ger en diversifiering av kapitalkällor och potential till lägre risk och kostnad i framtida kapitalanskaffningar.

Koncernen har per den 30 juni 2024 utestående lån till SBB uppgående till 2 659 MSEK, varav 1 786 MSEK formaliserades genom ett låneavtal som ingicks mellan Sveafastigheter och SBB den 1 juli 2024 (innebärande att ingen ny skuld togs upp). Efter den 30 juni 2024 har den utestående skulden återbetalats i sin helhet genom (i) amorteringar och (ii) att Bolaget och SBB har

kommit överens om att kvitta de belopp som SBB är skyldigt för sin teckning av de obligationer som emitterats av Sveafastigheter och (iii) ovillkorade aktieägartillskott. Eventuellt ytterligare utestående skuldbelopp mellan Bolaget och SBB avses att återbetalas i sin helhet före eller i samband med noteringen.

Efter genomförd notering kommer Sveafastigheters finansieringsarrangemang att bestå av banklån om 10 176 MSEK (med en outnyttjad kreditfacilitet på 1000 MSEK)¹⁾ med nordiska affärsbanker, varav vissa kreditavtal är villkorade av att noteringen genomförs.

1) Ytterligare cirka 100 MSEK under en separat kreditfacilitet kan bli tillgängligt om Bolaget uppfyller vissa villkor.



Revisorsrapport avseende översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen



Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den konsoliderade finansiella delårsinformationen på sidorna F-1 – F-7 för Sveafastigheter AB (publ) per 30 juni 2024 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera den konsoliderade finansiella delårsinformationen i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om den konsoliderade finansiella delårsinformationen grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den konsoliderade finansiella delårsinformationen, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 7 Oktober 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor



Finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021

Sammanlagren resultaträkning

MSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	Not 3, 4	1 126	1 002	628
Fastighetskostnader	Not 6, 7, 8			
Driftskostnader		-342	-325	-218
Underhåll		-80	-60	-47
Fastighetsskatt		-20	-21	-12
Summa fastighetskostnader		-441	-406	-278
Driftnetto		685	596	350
Övriga förvaltningsintäkter		34	32	35
Administration	Not 6, 7, 8	-217	-190	-94
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill		503	438	292
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	Not 14	-4 704	-2 778	8 082
Upplösen/nedskrivning goodwill	Not 13	-24	-	-
Rörelseresultat		-4 225	-2 341	8 374
Resultat från joint ventures och intresseföretag	Not 16	-322	-259	501
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9	29	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-464	-319	-107
Tomrättsavgälder		-2	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	Not 17	-57	-99	62
Resultat före skatt		-5 061	-2 991	8 897
Aktuell skatt	Not 12	-23	-25	-40
Uppskjuten skatt	Not 12	700	188	-323
PERIODENS RESULTAT		-4 384	-2 827	8 535
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>				
Moderbolagets aktieägare		-4 384	-2 827	8 535
PERIODENS RESULTAT		-4 384	-2 827	8 535

Sammanlagren rapport över totalt resultat

MSEK	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-4 384	-2 827	8 535
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-4 384	-2 827	8 535
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-4 384	-2 827	8 535
PERIODENS TOTALRESULTAT	-4 384	-2 827	8 535



Sammanlaggen balansräkning

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	Not 13	77	100	100
Summa immateriella anläggningstillgångar		77	100	100
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	Not 14	24 786	26 419	25 168
Nyttjanderätt tomträtt	Not 11	51	39	27
Inventarier	Not 15	1	0	10
Summa materiella anläggningstillgångar		24 838	26 459	25 205
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag/joint ventures	Not 16	1 795	1 767	1 526
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	Not 16	2	2	260
Derivat	Not 17	1	2	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Not 17	35	139	259
Långfristiga fordringar på ägare	Not 17	0	1 024	1 024
Andra långfristiga fordringar	Not 17	24	560	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 857	3 495	3 071
Summa anläggningstillgångar		26 772	30 054	28 377
Omsättningstillgångar				
Omsättningsfastigheter		13	16	3
Kundfordringar	Not 23	38	15	309
Kortfristiga fordringar på ägare	Not 17	4 029	3 312	1 942
Övriga fordringar	Not 17, 18	333	200	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	26	43	30
Likvida medel	Not 20	316	2 913	2 903
Summa omsättningstillgångar		4 754	6 498	5 315
SUMMA TILLGÅNGAR		31 526	36 552	33 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	Not 21	0	-	-
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		13 205	15 047	16 220
Summa eget kapital		13 205	15 047	16 220
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	Not 22	5 741	8 237	6 225
Uppskjutna skatteskulder	Not 12	1 031	1 744	1 941
Leasingskulder tomträtter	Not 11	51	39	27
Långfristiga skulder till ägare	Not 22	8 265	8 153	5 600
Övriga långfristiga skulder	Not 22	159	100	85
Summa långfristiga skulder		15 248	18 273	13 878
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	Not 22	2 652	140	90
Leverantörsskulder	Not 22	54	118	55
Aktuella skatteskulder	Not 12	31	30	38
Kortfristiga skulder till ägare	Not 22	98	2 270	2 144
Övriga skulder	Not 22, 23	54	505	1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	183	169	142
Summa kortfristiga skulder		3 073	3 232	3 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 526	36 552	33 691



Sammanlaggen rapport över förändringar i eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01		3 216	3 216
Periodens resultat		8 535	8 535
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		8 535	8 535
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		4 469	4 469
Utgående eget kapital 2021-12-31		16 220	16 220
Ingående eget kapital 2022-01-01		16 220	16 220
Periodens resultat		-2 827	-2 827
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		-2 827	-2 827
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		1 655	1 655
Utgående eget kapital 2022-12-31		15 047	15 047
Ingående eget kapital 2023-01-01		15 047	15 047
Periodens resultat		-4 384	-4 384
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		-4 384	-4 384
Etablering av moderbolag	0		0
Aktieägartillskott		10	10
Transaktioner med ägare, SBB-koncernen		2 532	2 532
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	13 205	13 205

Moderbolaget registrerades den 21 september 2023. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till 25 000 SEK.



Sammanlaggen kassaflödesanalys

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		-5 061	-2 991	8 897
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar		-5	1	2
Värdeförändringar fastigheter		4 704	2 778	-8 082
Resultat från intresseföretag/joint ventures		322	259	-501
Värdeförändringar finansiella instrument		57	99	-62
Resultat från övriga tillgångar		0	0	-16
Övriga justeringar		28	48	18
<i>Totala justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
		5 107	3 186	-8 640
Betald skatt		-22	-25	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		23	170	217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12	-8	135
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-220	-152	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-209	10	496
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-1 286	-1 390	-800
Försäljning av fastigheter		20	0	7
Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel	Not 26	-1 011	-1 704	-5 887
Övriga finansiella investeringar		49	18	-68
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 228	-3 076	-6 748
Finansieringsverksamheten				
	Not 25			
Transaktioner med aktieägare		1 242	1 912	7 105
Upptagna lån		0	2 217	2 117
Amortering av lån		-1 402	-1 054	-107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160	3 075	9 116
Periodens kassaflöde		-2 597	9	2 864
Likvida medel vid periodens början		2 913	2 903	39
Periodens kassaflöde		-2 597	9	2 864
Likvida medel vid periodens slut		316	2 913	2 903



Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Dessa sammanslagna finansiella rapporter omfattar det svenska moderbolaget Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329 och dess dotterbolag såsom Koncernen ser ut efter den omstrukturering som skett under första halvåret 2024. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm.

Grunder för upprättande av redovisningen

De sammanslagna finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i den sammanslagna finansiella rapporten. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av Koncernens bolag.

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.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden (Eng. *predecessor basis*) vilket är den princip som Sveafastigheter valt att tillämpa. De finansiella rapporterna är upprättade baserat på den finansiella information som rapporterats för ovanstående enheter för koncernredovisningsändamål i SBB i Norden AB (publ) vilket är Sveafastigheters moderbolag fram till avknoppningen. Med anledning av omstruktureringen den 28 juni 2024 kan inte konsoliderade finansiella rapporter upprättas för 2023 eller tidigare perioder. De finansiella rapporterna är därför en aggregering av den finansiella informationen för de ingående komponenterna och presenteras som om enheterna varit en koncern från det tillfälle då de varit en del av SBB-koncernen. Detta innebär att enheternas tillgångar och skulder presenteras med de bokförda värdena för den högsta nivån av gemensamt bestämmande inflytande, det vill säga SBB i Norden AB (publ), så kallade sammanslagna finansiella rapporter (Eng. *combined financial statements*). I ”NOT 30 – Bolag och fastigheter som omfattas av de finansiella rapporterna” framgår de enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna under respektive räkenskapsperiod. Dessa finansiella rapporter är Sveafastigheters första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. Med beaktande av ovanstående medför införandet av IFRS ingen påverkan på värdering av tillgångar och skulder då inga finansiella rapporter enligt andra redovisningsprinciper har upprättats historiskt för den rapporterade enheten.

Med anledning av att det inte enbart är legala enheter som överförs i samband med bildandet av Koncernen har vid upprättandet av de finansiella rapporterna, med tillägg för de principer som använts för att bestämma vilka tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt kassaflöden som ska ingå i de konsoliderade finansiella rapporterna, följande överväganden gjorts:

Fördelning av intäkter och kostnader samt balansposter

Då merparten av nuvarande SBB:s centrala funktioner kopplade till bostadssegment i SBB överförts till Koncernen, är dessa historiska intäkter och kostnader allokerade till Koncernen och ingår i de finansiella rapporterna. Avseende administrationskostnader har bolagen som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna historiskt allokerats en viss del kostnader från SBB baserat på allokeringnycklar, främst kvadratmeteryta. Basen i denna allokering har historiskt varit för låg, varpå den har räknats upp till 100 procent av den totala kostnadsbasen i de sammanslagna finansiella rapporterna.

För de fastigheter som kommer överföras från bolag som har blandade fastighetstyper, det vill säga inte bara bostadsfastigheter, inräknas resultatinformation per fastighet för resultaträkningen ner till posten administration. Poster därefter allokeras med en nyckel motsvarande fastighetsvärdet. Vidare görs även en proportionerlig allokering av rörelsekapitalposter samt skuldsättning som också fördelas baserat på fastighetsvärdet.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Med anledning av att det inte funnits en utsedd koncernledning för Sveafastigheter före mars 2024 presenteras inga särskilda upplysningar kring ersättningar till ledande befattningshavare före denna period. Inga styrelsearvoden har utgått för räkenskapsåren 2021–2023.

Finansiella kostnader och kapitalstruktur

Sveafastigheter har såväl extern upplåning som upplåning från SBB-koncernen. De externa finansiella kostnader som belastat enheterna i Sveafastigheter för 2021, 2022 och 2023 baseras på faktiska kostnader. De finansiella kostnader som belastats Sveafastigheter avseende upplåningen från SBB-koncernen avviker från den faktiska kostnad som förelegat för SBB-koncernen relativt upplåningen. Därför har en justering gjorts i de sammanslagna finansiella rapporterna för att uppnå Sveafastigheters andel av de faktiska historiska räntekostnaderna. Sveafastigheters historiska kapitalstruktur är inte representativ för en separat noterad enhet då Sveafastigheter primärt varit internt finansierad. Den slutliga kapitalstrukturen för Sveafastigheter som fastställdes i samband med SBB:s avknoppning av Sveafastigheter och som kommer finnas framåtriktat reflekteras således inte i dessa sammanslagna finansiella rapporter då de finansiella rapporterna beskriver historiken. Nettoöverskott i koncernkonto (Eng. *cashpool*) presenteras som likvida medel och underskott i koncernkonto som skulder till SBB-koncernen.

Inkomstskatt

Skatt redovisas i de sammanslagna finansiella rapporterna baserat på redovisad skatt i de ingående enheterna samt med beaktande av skatt på ovanstående allokering av administrationskostnader. Med beaktande av osäkerheten i avdragsrätten på finansiella kostnader så har ingen skatt beaktats avseende justeringen för finansiella kostnader.

Eliminering av transaktioner inom Sveafastigheter

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt realiserade vinster och förluster som uppstår mellan enheter inom Sveafastigheter elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.



Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

Transaktioner med aktieägare

Koncernbidrag och andra transaktioner mellan Sveafastigheter och SBB utan ersättning har redovisats som "Transaktioner med ägare, SBB-koncernen" i eget kapital i dessa sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner med närstående redovisas även som en separat post i kassaflödesanalysen. Transaktioner mellan koncernbolag och mellanhavanden med företag inom SBB i den normala affärsverksamheten har tagits upp som transaktioner och mellanhavanden med närstående. Se "NOT 29 – Transaktioner med närstående" för mer information.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter har redogjorts för ovan. Nedan och i respektive not återfinns övriga redovisningsprinciper.

Förvärv

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

Uppllysning om nya och kommande standarder

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2023

Anpassningar har gjorts i enlighet med IAS 1 baserat på nya direktiv med tillämpning från 2023. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 avseende uppllysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med krav på att upplysa om väsentliga redovisningsprinciper.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter under nästkommande tolv månadersperiod. Övriga ändringar i standarder som har publicerats och träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare förväntas inte ha en väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

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 redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Tillägg till IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, med fokus på tidpunkt för redovisning och bortbokning av vissa finansiella tillgångar och 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*). Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2026. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

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. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna:

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".

Andra 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 Sveafastigheter kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagkraftvunnen 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



Not 3 Övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar, forts.

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 köpeskillingen som tillgång i rapporten över Koncernens finansiella ställning. I de fall Bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta.

Leasingavtal

I samband med vissa av Sveafastigheters förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, det vill säga att Sveafastigheter agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i Koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. Sveafastigheter analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för Koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall Sveafastigheter förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför Sveafastigheter en bedömning utifrån kriterierna i sale and leaseback-reglerna.

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 nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Den övervägande delen av kontrakt inom Koncernen 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.

MSEK	2023	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	350	325	200
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	73	68	45
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	49	51	36
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	25	24	29
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	18	8	22
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	51	18	246
Summa	566	494	578



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

2023-01-01 – 2023-12-31

MSEK	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 110	17	1 126	-	1 126
Fastighetskostnader	-438	-3	-441	-	-441
Driftnetto	672	14	685	-	685
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	34	34
Administration	-	-	-	-217	-217
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	672	14	685	-183	503
Värdeförändringar fastigheter	-4 633	-71	-4 704	-	-4 704
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-24	-24
Rörelseresultat	-3 961	-57	-4 019	-207	-4 225
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-322	-322
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-464	-464
Tomträttsavgälder	-	-	-	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-57	-57
Resultat före skatt	-3 961	-57	-4 019	-1 043	-5 061
Skatt	-	-	-	677	677
PERIODENS RESULTAT	-3 961	-57	-4 019	-366	-4 384

2022-01-01 – 2022-12-31

MSEK	Förvaltning	Nyproduktion	Summa segment	Koncern gemensamt och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 000	1	1 002	-	1 002
Fastighetskostnader	-406	0	-406	-	-406
Driftnetto	595	1	596	-	596
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	32	32
Administration	-	-	-	-190	-190
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	595	1	596	-158	438
Värdeförändringar fastigheter	-2 806	27	-2 778	-	-2 778
Rörelseresultat	-2 211	29	-2 183	-158	-2 341
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-259	-259
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	29	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-319	-319
Tomträttsavgälder	-	-	-	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-99	-99
Resultat före skatt	-2 211	29	-2 183	-808	-2 991
Skatt	-	-	-	163	163
PERIODENS RESULTAT	-2 211	29	-2 183	-645	-2 827



Not 5 Rörelsesegment, forts.

2021-01-01 – 2021-12-31

MSEK			Summa segment	Koncern	Koncernen totalt
	Förvaltning	Nyproduktion		gemensamt och eliminerings	
Hysesintäkter	628	0	628	-	628
Fastighetskostnader	-278	0	-278	-	-278
Driftnetto	350	0	350	-	350
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	35	35
Administration	-	-	-	-94	-94
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter och goodwill	350	0	350	-58	292
Värdeförändringar fastigheter	8 013	68	8 082	-	8 082
Rörelseresultat	8 364	68	8 432	-58	8 374
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	501	501
Räntetäkter och liknande resultatposter	-	-	-	69	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-107	-107
Tomträttsavgälder	-	-	-	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	62	62
Resultat före skatt	8 364	68	8 432	466	8 897
Skatt	-	-	-	-363	-363
PERIODENS RESULTAT	8 364	68	8 432	103	8 535

Alla intäkter är hänförliga till Sverige. Samtliga anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller upplupna skattefordringar) är fördelade till Sverige. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än tio procent av intäkterna.

Not 6

Rörelsekostnader fördelade på kostnadsslag

Redovisningsprincip

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av Koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och 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.

Administrationskostnader

I Koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling och finansiering.

Rörelsekostnader per funktion

MSEK	2023	2022	2021
Driftskostnader	-342	-325	-218
Underhåll	-80	-60	-47
Fastighetsskatt	-20	-21	-12
Administration	-217	-190	-94
Summa kostnader	-658	-596	-371

Rörelsekostnader per kostnadsslag

MSEK	2023	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-421	-385	-266
Fastighetsskatt	-20	-21	-12
Övriga externa kostnader	-183	-166	-68
Personalkostnader	-34	-22	-24
Avskrivningar	0	-1	-1
Summa kostnader	-658	-596	-371

Not 7

Arvode till revisor

Ernst & Young AB

MSEK	2023	2022	2021
Revisionsuppdraget	-3	-1	-2
Övriga tjänster	0	0	0
Summa	-3	-1	-2

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

MSEK	2023	2022	2021
Revisionsuppdraget	-2	-2	0
Övriga tjänster	-	-	-
Summa	-2	-2	0
Arvode till revisorer totalt	-6	-3	-2

**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 överensstämma 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.

	2023		2022		2021	
	Medelantal anställda	varav kvinnor %	Medelantal anställda	varav kvinnor %	Medelantal anställda	varav kvinnor %
Dotterbolag	21	44	12	58	20	58
Moderbolag	0	0	-	-	-	-
Totalt i Koncernen	21	44	12	58	20	58

Personalkostnader

MSEK	2023	2022	2021
Moderbolaget			
Övriga anställda			
Löner och andra ersättningar	-1	-	-
Sociala avgifter	-0	-	-
Pensionskostnader	-0	-	-
Övriga personalkostnader	-0	-	-
Summa	-1	-	-

Personalkostnader

MSEK	2023	2022	2021
Dotterbolag			
Övriga anställda			
Löner och andra ersättningar	-24	-20	-16
Sociala avgifter	-9	-8	-6
Pensionskostnader	-4	-5	-3
Övriga personalkostnader	-1	-2	-2
Summa	-37	-35	-26
Summa personalkostnader	-38	-35	-26

Not 9 Finansiella intäkter

MSEK	2023	2022	2021
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Ränteintäkter	1	29	13
Ränteintäkter intressebolag och Joint Venture	0	0	0
Ränteintäkter kundfordringar	0	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1	29	14
Utdelningar från andra aktier och andelar	8	0	56
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29	69

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 MSEK. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i allt väsentligt har slutförts.

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

MSEK	2023	2022	2021
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-222	-162	-71
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	5	1	-1
Räntekostnader ägare	-247	-158	-35
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-464	-319	-107

Under året har 40 MSEK (2022: 45 MSEK, 2021: 16 MSEK) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen.

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. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

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.

2023-12-31

MSEK	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	39	-39
Tillkommande avtal	12	-12
Utgående balans	51	-51

2022-12-31

MSEK	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	27	-27
Tillkommande avtal	12	-12
Utgående balans	39	-39

2021-12-31

MSEK	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	27	-27
Utgående balans	27	-27



Not 11 Leasingavtal, forts.

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner med mera. 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.

	2023	2022	2021
Räntekostnad på leasingskulder	-2	-2	-2
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-	-	-
Redovisad leasing	-2	-2	-2

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.

Redovisad skatt

MSEK	2023	2022	2021
Aktuell skatt	-21	-24	-40
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	0	0
Uppskjuten skatt fastigheter	682	159	-325
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-8	-1	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	26	31	14
Uppskjuten skatt övrigt	-1	0	-12
Redovisad skatt	678	163	-363

Avstämning av effektiv skatt

MSEK	2023	2022	2021
Resultat före skatt	-5 061	-2 991	8 897
Skatt enligt moderbolagets skattesats	1 043	616	-1 833
<i>Skatteeffekt av:</i>			
Skatt hänförligt till tidigare år	-1	-1	0
Resultat från andelar i intressebolag/ joint venture	-65	-53	111
Ej skattepliktiga intäkter	0	1	13
Ej avdragsgilla kostnader	-90	-32	-33
Ej avdragsgilla räntekostnader	-105	-23	-18
Temporära skillnader avseende fastigheter	-154	-331	1 542
Uppskjuten skatt sålda bolag	49	-12	-140
Övriga skattemässiga justeringar	0	-1	-5
Redovisad skatt	678	163	-363
Effektiv skattesats	-13 %	-5 %	-4 %

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Underskottsavdragen uppgick till 524 MSEK per 31 december 2023.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skatt

MSEK	2023	2022	2021
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 038	-1 711	-1 822
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-22	-14	-61
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	108	82	42
Uppskjuten skatt goodwill	-76	-100	-100
Uppskjuten skatt övrigt	2	-1	0
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-1 031	-1 744	-1 941

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.

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	77	100	100
Försäljning	-	-24	-
Utgående balans	77	77	100

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 periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, det vill säga inklusive realiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. 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.

Värderingsmetod

Samtliga av Sveafastigheters fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. Sveafastigheter ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. 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 fastighetsstandard. 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.

**Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.**

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktnings omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningsarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas 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 Sveafastigheter tillsammans med 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 använts 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 hyresavtalens 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 värderingsmännen till gagn under besiktningsstillfället.

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 två tabeller:

Avdrag detaljplanestatus

Projektidé 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

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

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde			
Ingående redovisat värde	26 419	25 168	9 592
Förvärv	1 669	2 463	7 180
Investeringar	1 286	1 390	800
Försäljningar	-20	0	-7
Orealiserade värdeförändringar	-4 568	-2 602	7 602
Utgående redovisat värde	24 786	26 419	25 168
	2023	2022	2021
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar	-4 568	-2 602	7 602
Realiserade värdeförändringar	-136	-176	480
Summa	-4 704	-2 778	8 082



Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

2023	Kategori	Fastighetsvärde, MSEK	Antal fast.	Hyresvärde, MSEK	Driftnetto, MSEK	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Andel +/-		Exit, %	
								Intervall	1,5 %-enhet		Genomsnitt
	Stockholm-Mälardalen	4 543	55	261	169	96,6	159 888	3,00	7,00	96,0	4,05
	Universitets- och högskolestäder	8 789	73	541	322	93,8	394 380	3,50	5,40	100,0	4,02
	Malmö-Öresund	4 399	69	274	176	96,4	194 973	3,47	5,37	100,0	4,18
	Stor-Göteborg	1 493	15	86	57	96,6	60 705	3,65	4,60	100,0	3,92
	Övrigt	1 086	27	99	43	83,3	78 556	4,90	7,70	93,2	5,39
	Totalt	20 310	239	1 260	767	94,3	888 501	3,00	7,70	97,5	4,13
	Projekt och byggrättsfastigheter	4 475	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totalt	24 786									

2022	Kategori	Fastighetsvärde, MSEK	Antal fast.	Hyresvärde, MSEK	Driftnetto, MSEK	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Andel +/-		Exit, %	
								Intervall	1,5 %-enhet		Genomsnitt
	Stockholm-Mälardalen	4 482	52	197	128	95,9	137 065	2,28	6,35	95,7	3,47
	Universitets- och högskolestäder	9 567	79	493	305	96,1	394 079	2,50	4,80	100,0	3,31
	Malmö-Öresund	4 983	69	249	161	97,3	195 037	2,75	4,80	100,0	3,54
	Stor-Göteborg	1 685	15	79	50	96,0	60 705	3,00	4,10	100,0	3,32
	Övrigt	1 112	30	84	39	84,4	75 364	4,26	7,58	85,7	4,46
	Totalt	21 829	245	1 102	683	95,4	862 251	2,28	7,58	97,4	3,38
	Projekt och byggrättsfastigheter	4 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totalt	26 419									

2021	Kategori	Fastighetsvärde, MSEK	Antal fast.	Hyresvärde, MSEK	Driftnetto, MSEK	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Andel +/-		Exit, %	
								Intervall	1,5 %-enhet		Genomsnitt
	Stockholm-Mälardalen	3 238	44	143	84	93,1	112 028	2,15	6,10	92,3	3,23
	Universitets- och högskolestäder	9 131	66	428	293	97,4	358 904	2,20	4,55	98,7	2,95
	Malmö-Öresund	5 219	69	243	164	97,7	194 035	2,35	4,29	100,0	3,12
	Stor-Göteborg	1 640	10	69	47	96,7	54 928	2,60	3,90	100,0	2,90
	Övrigt	992	22	76	34	80,0	70 948	3,93	7,16	93,3	4,52
	Totalt	20 220	211	958	622	95,4	790 843	2,15	7,16	96,0	2,99
	Projekt och byggrättsfastigheter	4 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totalt	25 168									

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 nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.



Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

Känslighetsanalys

MSEK	2023	2022	2021
Hyresvärde, +/- 5 %	1358 / -1365	1367 / -1377	1245 / -1245
Hyresvärde, +/- 50 SEK/kvm	1070 / -1070	n/a	n/a
Kalkylränta, +/-0,25 %- enheter	-1133 / 1282	-1324 / 1533	-1288/1536
Direktavkastningskrav, +/-0,25 %-enheter	-1182 / 1356	-1403 / 1656	-1342 / 1604
Driftskostnader, +/- 5 %	-492 / 485	n/a	n/a
Driftskostnader, +/- 50 SEK/kvm	-1026 / 1026	n/a	n/a

Tabellen ovan ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. I tabellen nedan illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

MSEK	2023	2022	2021
Hyresvärde +/-5 % och driftkostnader +/-5 %	886 / -880	n/a	n/a

Sveafastigheter har under 2023 utökat känslighetsanalysen till att omfatta flera parametrar. Känslighetsanalysen för dessa parametrar saknas för jämförelseåren 2021 och 2022.

Not 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3	11	3
Årets anskaffningar	1	0	8
Försäljningar och utrangeringar	0	-8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	3	11
Ingående avskrivningar	-3	-1	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-3	-1
Utgående redovisat värde	1	0	10

Not 16 Andelar i intressebolag/joint ventures

Redovisningsprincip

Som intresseföretag redovisas företag i vilka Koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

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. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Sveafastigheter innehar endast ett joint venture, SBB Kåpan Bostad.

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1767	1526	102
Aktieägartillskott	350	500	923
Andel av resultatet	-322	-259	501
Utgående redovisat värde, kapitalandel	1795	1767	1526

Redovisat värde och Koncernens andel av nettotillgångar

MSEK	SBB Kåpan Bostad		
	2023	2022	2021
Anläggningstillgångar	6 997	6 380	5 992
Likvida medel	102	249	285
Övriga omsättningstillgångar	239	9	136
Långfristiga finansiella skulder	-945	-2 700	-2 254
Övriga långsiktiga skulder	-402	-347	-665
Kortfristiga finansiella skulder	-2 250	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-150	-56	-439
Nettotillgångar	3 591	3 535	3 055
varav Koncernens andel	1 795	1 767	1 526
Nettoomsättning	233	159	102
Drifts- och underhållskostnader	-62	-74	-50
Central administration	-48	-21	-6
Finansnetto	-122	-52	-22
Värdoförändring fastigheter/finansiella instrument	-697	-553	1 219
Skatt	53	103	-240
Årets resultat	-644	-438	1 003
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	-644	-438	1 003
varav Koncernens andel	-322	-259	501

Avstämning mot redovisade värden, MSEK

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nettotillgångar	3 615	3 053	-
Året anskaffning	-	-	1 850
Årets tillskott	700	1 000	200
Årets resultat	-644	-438	1 003
Utgående nettotillgångar	3 671	3 615	3 053
Koncernens andel i %	50	50	50
Koncernens andel i MSEK	1 836	1 807	1 526
Redovisat värde	1 795	1 767	1 526

Not 17 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

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 aktier (noterade och onoterade). Samtliga av Koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av övriga skulder och derivat.



Not 17 Finansiella instrument, forts.

Övriga skulder: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

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 redovisnings-tillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hysesfordringar: 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.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga 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.

MSEK	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet			Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	-	2	2	260
Derivatinstrument	1	2	-	-	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	35	139	259	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	24	1 584	1 026
Hysesfordringar	-	-	-	38	15	309
Kortfristiga fordringar på ägare	-	-	-	4 029	3 312	1 942
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	333	200	127
Likvida medel	-	-	-	316	2 913	2 903
Summa	36	142	259	4 742	8 025	6 567
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	8 393	8 377	6 315
Skulder till ägare	-	-	-	8 363	10 423	7 744
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	159	100	85
Leverantörsskulder	-	-	-	54	118	55
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	54	505	1 124
Summa	-	-	-	17 023	19 523	15 323

Kreditriskexponering

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Förändring för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	142	259	32
Nyanskaffningar	-	2	227
Orealiserad värdeförändring	-106	-120	-
Utgående redovisat värde	36	142	259

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder. Någon inledning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Värdering till verkligt värde

Tabellen visar Koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.



Not 17 Finansiella instrument, forts.

	2023-12-31			2022-12-31			2021-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
MSEK									
Tillgångar värderade till verkligt värde									
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	35	-	-	139	-	-	259	-	-
Derivatinstrument	-	1	-	-	2	-	-	-	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under de aktuella perioderna.

Not 18 Övriga fordringar

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	41	16	16
Forordringar fastighetstransaktioner	266	168	65
Övriga fordringar	26	17	45
Redovisat värde	333	200	127

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt	0	6	2
Förutbetalda förvärvskostnad	-	1	0
Förutbetalda projektkostnader	11	5	2
Förutbetalda driftskostnader	1	3	13
Förbetald försäkring	0	1	1
Övrigt	13	27	11
Redovisat värde	26	43	30

Not 20 Likvida medel

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	316	2 913	2 904
Summa	316	2 913	2 904

Not 21 Eget kapital

Förändring i aktiekapital, SEK

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2021-01-01	-	-
Utgående värden 2021-12-31	-	-
Ingående värden 2022-01-01	-	-
Utgående värden 2022-12-31	-	-
Ingående värden 2023-01-01	-	-
Nybildning	25 000	25 000
Utgående värden 2023-12-31	25 000	25 000

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. Sveafastigheters finansiella risker hanterades under 2021, 2022 och 2023 som en del av SBB-koncernens finansiella riskhantering. Styrelsen i SBB har etablerat flera policyer för att övervaka och hantera de finansiella riskerna hänförliga till SBB-koncernens verksamhet. SBB:s 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 risklimit, presenteras i resultaträkningen som Resultat från finansiella poster.
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår.
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta betalningsförpliktelse.
- 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. Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. 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 kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

De enskilda bolag inom Koncernen som tidigare varit del av SBB-koncernen avseende perioden 2021 till 2023 har inte varit belånade men har befunnit sig i en struktur där lån med tillhörande kovenanter har legat i överordnade holdingbolag. Samtliga kovenanter har uppfyllts under perioden.



Not 22 Finansiella risker, forts.

Koncernens kontraktsevenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

Löptidsanalys	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 646	175	4 266	1 306	8 393
Långfristiga skulder till ägare	-	-	-	8 265	8 265
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	159	159
Skuld leasing	2	3	3	44	51
Leverantörsskulder	54	-	-	-	54
Kortfristiga skulder till ägare	98	-	-	-	98
Övriga kortfristiga skulder	54	-	-	-	54
Summa	2 854	178	4 269	9 774	17 075

Löptidsanalys	2022-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	140	1 523	4 076	2 638	6 377
Långfristiga skulder till ägare	-	-	-	8 153	8 153
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	100	100
Skuld leasing	1	2	2	34	39
Leverantörsskulder	118	-	-	-	118
Kortfristiga skulder till ägare	2 270	-	-	-	2 270
Övriga kortfristiga skulder	505	-	-	-	505
Summa	3 034	1 525	4 078	10 925	19 563

Löptidsanalys	2021-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	90	948	77	5 200	6 315
Långfristiga skulder till ägare	-	-	-	5 600	5 600
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	85	85
Skuld leasing	1	1	1	24	27
Leverantörsskulder	55	-	-	-	55
Kortfristiga skulder till ägare	2 144	-	-	-	2 144
Övriga kortfristiga skulder	1 124	-	-	-	1 124
Summa	3 414	949	78	10 909	15 350

Skulder till ägare har under 2024 reglerats genom att de konverterats till aktieägartillskott och med beaktande av detta lämnas inte uppgifter motsvarande ovan för dessa lån.

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 fastställda 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.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	18	14	308
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	3	0	0
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	4	0	0
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	17	2	1
Summa hyresfordringar	41	16	310

Reservering hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-1	-1	-1
Nedskrivningar	-4	0	0
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	0	1	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0	0
Summa	-4	-1	-1
Utgående redovisat värde	38	15	309

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. Ovan 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

**Not 22 Finansiella risker, forts.**

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 välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos Sveafastigheters totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,93 år vid årets slut (2,46 samt 3,77).

Nedan redovisas räntefallostrukturen.

Räntefallostruktur	2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	Ränteförfall	Andel, %	Ränteförfall	Andel, %	Ränteförfall	Andel, %
MSEK						
< 1 år	4 103	59	4 086	64	2 238	40
< 2 år	215	2	-	-	-	-
< 3 år	75	1	215	2	-	-
< 4 år	4 000	38	76	1	-	-
< 5 år	-	-	4 000	34	77	1
> 5 år	-	-	-	-	4 000	59
Totalt	8 393	100	8 377	100	6 315	100

Skulder till ägare har under 2024 reglerats genom att de konverterats till aktieägartillskott vilket medför att lånen därmed inte kommer att påverka Sveafastigheters framtida ränterisk. Med beaktande av detta bedöms det inte väsentligt att lämna detaljerade upplysningar avseende ränterisken för skulder till ägare för de historiska åren 2021-2023.

Not 23 Övriga skulder

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-1	0	-7
Skulder personalkostnader	-4	-1	-1
Kortfristiga skulder till joint ventures	-	-	-24
Övriga kortfristiga skulder	-49	-504	-1 092
Redovisat värde	-54	-505	-1 124

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	-10	-4	-5
Upplupna driftkostnader	-56	-40	-30
Upplupna räntor	-10	-11	-4
Ej betald stämpelskatt	-4	-2	-2
Förutbetalda hyresintäkter	-90	-92	-64
Övriga upplupna kostnader	-13	-20	-38
Redovisat värde	-183	-169	-142

Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Ej Kassaflödespåverkande transaktioner			2023-12-31
	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	
Externa skulder	8 871	-1 402	924	8 393
Skulder till ägare	6 160	1 242	-3 068	4 334
Redovisat värde	15 031	-160	-2 144	12 727

	Ej Kassaflödespåverkande transaktioner			2022-12-31
	2022-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	
Externa skulder	7 379	1 163	329	8 871
Skulder till ägare	4 227	1 912	-52	6 087
Redovisat värde	11 606	3 075	277	14 958

	Ej Kassaflödespåverkande transaktioner			2021-12-31
	2021-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Förvärv/Överföring av tillgångar och skulder	
Externa skulder	4 098	2 010	1 271	7 379
Skulder till ägare	1 550	7 105	-3 877	4 778
Redovisat värde	5 648	9 115	-2 606	12 157

Posten Skulder till ägare består av Kortfristiga samt Långfristiga skulder till ägare, minskat med Kortfristiga samt Långfristiga fordringar på ägare.



Not 26 Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel

MSEK	2023
Förvaltningsfastigheter	2 007
Likvida medel	9
Övriga tillgångar och fordringar	27
Förvärvade tillgångar	2 043
Räntebärande skulder	607
Övriga lång- och kortfristiga skulder	98
Förvärvade nettotillgångar	1 338
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångarna	-1 338
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	827
Kontant erlagd köpeskilling	-511
Förvärvade likvida medel	9
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-509
Summa	-1 011

MSEK	2022
Förvaltningsfastigheter	2 049
Likvida medel	9
Övriga tillgångar och fordringar	2
Förvärvade tillgångar	2 060
Räntebärande skulder	330
Övriga lång- och kortfristiga skulder	18
Förvärvade nettotillgångar	1 713
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångarna	-1 713
Avdrag: Betald med aktier	6
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	423
Kontant erlagd köpeskilling	-1 284
Förvärvade likvida medel	9
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-428
Summa	-1 704

MSEK	2021
Förvaltningsfastigheter	7 234
Likvida medel	41
Övriga tillgångar och fordringar	68
Förvärvade tillgångar	7 344
Räntebärande skulder	558
Övriga lång- och kortfristiga skulder	2 697
Förvärvade nettotillgångar	4 088
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångarna	-4 088
Avdrag: Betalat med aktier	258
Avdrag: Minoritet	117
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	882
Kontant erlagd köpeskilling	-2 831
Förvärvade likvida medel	41
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-3 097
Summa	-5 887

Not 27 Ställda säkerheter

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 662	8 600	6 271
Andelar i koncernföretag	-	-	-
	8 662	8 600	6 271

Not 28 Eventualförpliktelser

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.

Transaktioner med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

MSEK	2023	2022	2021
Inköp av förvaltningstjänster	-77	-65	-38
Räntekostnader	-247	-158	-35

Utestående mellanhavanden

MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga fordringar	-	1 024	1 024
Kundfordringar	-	-	305
Övriga kortfristiga fordringar	4 029	3 312	1 942
Långfristiga skulder	-8 265	-8 153	-5 600
Leverantörsskulder	-	-	-4
Övriga kortfristiga skulder	-98	-2 270	-2 144

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures

MSEK	2023	2022	2021
Utgående fordran/skuld	2	2	260
Fakturerade förvaltningstjänster	29	30	16



Not 30

Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna

Följande bolag ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna per den 31 december 2023. Alla bolag finns i Sverige.

Org.nr	Namn	Andel
559057-0619	AB Industricentralen ICS Sländan 2	100 %
559114-4240	AB Industricentralen Nynäshamn 2	100 %
559114-4257	AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21	100 %
556900-0010	Akalla Centrumfastigheter AB	100 %
559161-9936	Aspuddens Husentreprenad AB	100 %
556727-3643	Billesholm Invest AB	100 %
559105-9976	Britsarvsskolan 6 i Falun AB	100 %
559216-8610	Discus Utveckling AB	100 %
559181-7266	Eskilstuna 5 AB	100 %
559267-6406	Fastighets AB Plåtparet	100 %
559114-7938	Fastighets AB Sunrutas	100 %
559045-5068	Fastighets AB Wiberg	100 %
556064-4105	Fastighetsaktiebolaget Persborg	100 %
559220-6964	Fastighetsaktiebolaget Stestu	100 %
559229-6551	Fastighetsutveckling IB 101 AB	100 %
559341-6984	Fastighetsutveckling ib 116 AB	100 %
559338-9751	FL Årby Norra III AB	100 %
559004-1728	Gimmel Söderhamn AB	100 %
559347-1989	IB Bostad 105 AB	100 %
559347-1997	IB Bostad 106 AB	100 %
559070-4713	IB Bostad 36 AB	100 %
559266-0780	IB Bostad 81 AB	100 %
559266-0798	IB Bostad 82 AB	100 %
559266-0806	IB Bostad 83 AB	100 %
559266-0822	IB Bostad 85 AB	100 %
559266-0830	IB Bostad 86 AB	100 %
559266-0848	IB Bostad 87 AB	100 %
559266-0855	IB Bostad 88 AB	100 %
559266-0863	IB Bostad 89 AB	100 %
559266-0871	IB Bostad 90 AB	100 %
559266-0889	IB Bostad 91 AB	100 %
559266-0897	IB Bostad 92 AB	100 %
559266-0905	IB Bostad 93 AB	100 %
559314-1442	IB Bostad 97 AB	100 %
559079-3625	IB Bostad Borlänge 1 AB	100 %
556974-0367	IB Sundsvall Holding AB	100 %
559287-3797	Kasernhöjden Utveckling 1 AB	100 %
559062-5835	Kullen i Ulricehamn AB	100 %
559242-8477	Nytorpsgårde Utveckling AB	100 %
559368-3559	Samhäll 124 AB	100 %
559374-8642	Samhäll 132 AB	100 %
559457-5093	Samhäll 140 AB	100 %
559070-4721	Samhäll 39 AB	100 %
559152-5307	Samhäll 63 AB	100 %
559157-9866	Samhäll 70 AB	100 %
559162-1221	Samhäll 72 AB	100 %
559185-5654	Samhäll 82 AB	100 %
559225-1168	Samhäll 94 AB	100 %
559225-6928	SBB Arvid AB	100 %
969678-0395	SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	100 %
559323-8255	SBB BARNMORSKAN AB	100 %
556729-9853	SBB Bergsjön AB	100 %
559152-8756	SBB Cykeln 3 AB	100 %
556902-3020	SBB Eskilstuna 3 AB	100 %

Org.nr	Namn	Andel
556674-7613	SBB Fastighets AB Tuletorget	100 %
556768-2033	SBB Fazenda AB	100 %
916563-7035	SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag	100 %
556813-9249	SBB Fjärilen 8 AB	100 %
969677-9181	SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100 %
559340-1226	SBB Halmstad 1 AB	100 %
559340-1218	SBB Halmstad 5 AB	100 %
559408-9921	SBB Holdco 5.2 AB	100 %
556883-5515	SBB Hov AB	100 %
556436-7000	SBB Höganäs 2 AB	100 %
556720-6247	SBB Höganäs 5 AB	100 %
556851-0902	SBB Höganäs Bostäder AB	100 %
559313-5964	SBB Höganäs Mars Lejonet AB	100 %
556667-8842	SBB i Avesta AB	100 %
556564-9828	SBB i Södertälje 1 AB	100 %
556717-0062	SBB i Södertälje 2 AB	100 %
556588-2841	SBB i Tierp AB	100 %
559334-4087	SBB Idun Tumba AB	100 %
559439-9296	SBB Ingeborgbo 47:1	100 %
559202-8830	SBB Jorsön AB	100 %
556586-2199	SBB Karlskrona IB2 AB	100 %
559324-0194	SBB Karlstad 2 Holding AB	100 %
559190-8289	SBB KLANGSÅGEN MARK AB	100 %
559225-6902	SBB Korsbacka AB	100 %
559149-4827	SBB Korsnäs-Hosjö AB	100 %
559183-6043	SBB Kvarnluckan AB	100 %
556442-9206	SBB Leran AB	100 %
969661-1046	SBB Möllan Handelsbolag	100 %
556516-1303	SBB Mörrum AB	100 %
556686-3493	SBB Nacka 2 AB	100 %
556707-4504	SBB Nacka 3 AB	100 %
556810-8517	SBB Nackagubb AB	100 %
556685-4096	SBB Neptun AB	100 %
559114-5064	SBB Nynäshamn Telegrafan Holding AB	100 %
556697-5107	SBB Olofström AB	100 %
559191-4691	SBB Olympia 14-15 AB	100 %
556514-2964	SBB Pallas 44-71 AB	100 %
559297-0353	SBB Parkering AB	100 %
559204-0462	SBB Pelaren AB	100 %
916898-6546	SBB Priorn 6 Handelsbolag	100 %
559449-4329	SBB Resico AB	100 %
559449-4337	SBB Resico Services AB	100 %
559225-6936	SBB Sandhammaren AB	100 %
556693-9491	SBB Semil AB	100 %
559225-6910	SBB Servitutet AB	100 %
559090-9668	SBB Sländan Holding AB	100 %
559206-2524	SBB Stataren 1 AB	100 %
556828-3138	SBB Stataren AB	100 %
556925-2017	SBB Stora Norregatan 22 AB	100 %
559345-4225	SBB Storken AB	100 %
969633-7709	SBB Vallentuna Kommanditbolag	100 %
559199-5153	SBB Varberg AB	100 %
559146-6056	SBB Verkö AB	100 %
916898-6553	SBB Väpnaren 6 Handelsbolag	100 %
559201-9169	SBB Årby Norra I AB	100 %
559327-2031	SBB Årby Norra II AB	100 %
559440-7644	SBB Älvhult Emmekalv AB	100 %
559167-0772	Segersälls Fastighets AB	100 %
559131-3563	Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100 %
559108-5070	SLUV AB	100 %
556879-9315	Sollentuna Tallskogen AB	100 %
556984-1660	SSM Hold E AB	100 %



Not 30 Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna, forts.

Org.nr	Namn	Andel	Org.nr	Namn	Andel
559022-3235	Ssm Kista Fastighets AB	100 %	559335-6677	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	100 %
556878-8268	Studentbacken AB	100 %	559335-6685	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	100 %
556975-6389	Studentbacken Holding 1 AB	100 %	559376-6818	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	100 %
556975-9136	Studentbacken Sågtorp AB	100 %	559218-8444	Sveafastigheter Lägenheter AB	100 %
556985-1271	Sveafastigheter Bostad AB	100 %	559223-3927	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	100 %
559335-6651	Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB	100 %	559273-3124	Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	100 %
559256-3992	Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	100 %	559169-8583	Södra Hallsta Utveckling AB	100 %
559171-7839	Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB	100 %	559276-5563	Unobo AB	100 %
559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100 %	556886-6395	Unobo Bajonetten AB	100 %
559335-6669	Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB	100 %	556684-7116	Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	100 %
559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100 %	559023-9199	Unobo Eklunda AB	100 %
559256-4024	Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	100 %	556897-8232	Unobo ESM Nyköping AB	100 %
559235-5001	Sveafastigheter Bostad Grånby AB	100 %	559106-8894	Unobo Fastigheter Dalhem AB	100 %
559122-6047	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra AB	100 %	556748-3903	Unobo Hem i Umeå AB	100 %
559235-4996	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra Junior AB	100 %	559276-5571	Unobo Holding 1 AB	100 %
559256-4016	Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	100 %	559281-0856	Unobo Holding 15 AB	100 %
559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100 %	559281-0864	Unobo Holding 17 AB	100 %
559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100 %	559364-1656	Unobo Holding 19 AB	100 %
559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100 %	559276-5621	Unobo Holding 2 AB	100 %
559122-6013	Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100 %	559423-7322	Unobo Holding 20 AB	100 %
559080-4323	Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB	100 %	559326-6348	Unobo Holding 21 AB	100 %
559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100 %	559423-7314	Unobo Holding 22 AB	100 %
559141-1268	Sveafastigheter Bostad Mälåring AB	100 %	559277-2049	Unobo Holding 7 AB	100 %
559210-1967	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB	100 %	559277-2098	Unobo Holding 8 AB	100 %
559335-6628	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB	100 %	559277-2114	Unobo Holding 9 AB	100 %
556964-1342	Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB	100 %	559153-7831	Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	100 %
559301-4649	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	100 %	559019-0228	Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	100 %
559376-6859	Sveafastigheter Bostad projekt Alfa AB	100 %	559050-7967	Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	100 %
559376-6867	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	100 %	559050-7959	Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	100 %
559210-1975	Sveafastigheter Bostad Riksby AB	100 %	559050-8056	Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	100 %
556700-2067	Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	100 %	559135-0722	Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	100 %
559122-6062	Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB	100 %	559115-8711	Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	100 %
559301-4656	Sveafastigheter Bostad Sekelporten 1 AB	100 %	559182-0583	Unobo Hälltorps Gård AB	100 %
559122-6039	Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	100 %	559212-5750	Unobo Hästhandlaren AB	100 %
559235-4988	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	100 %	556868-2545	Unobo Lavinan AB	100 %
559232-8768	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB	100 %	559276-5431	Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	100 %
559335-6610	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden BR AB	100 %	559276-5407	UNOBO Linköping Lägerpumpen AB	100 %
559171-7854	Sveafastigheter Bostad Skivan AB	100 %	559276-5415	Unobo Linköping Nyponbusken AB	100 %
559301-4714	Sveafastigheter Bostad Sockenplan AB	100 %	559276-5357	Unobo Linköping Riket AB	100 %
559335-6594	Sveafastigheter Bostad Sockenplan BR AB	100 %	559273-5103	Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	100 %
559235-5084	Sveafastigheter Bostad Sågverksgatan AB	100 %	559273-5095	Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	100 %
559171-7896	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta AB	100 %	559273-5087	Unobo Linköping Riskornet AB	100 %
559418-4730	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	100 %	559276-5340	Unobo Linköping Råknestickan AB	100 %
559080-4299	Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB	100 %	559351-8433	Unobo Långmyran AB	100 %
559210-1959	Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB	100 %	559276-5217	Unobo Morö Backe AB	100 %
559301-4680	Sveafastigheter Bostad Värbergsvägen AB	100 %	559240-0559	Unobo Pilen 4 AB	100 %
559171-7847	Sveafastigheter Bostad Wättinge AB	100 %	556722-1709	Unobo Pilen 5 AB	100 %
559301-4706	Sveafastigheter Bostad Årstafältet AB	100 %	559302-1701	Unobo Puman 3 AB	100 %
559122-6070	Sveafastigheter Bostad Östberga AB	100 %	559302-1685	Unobo Puman 7 AB	100 %
556985-1289	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100 %	559354-4926	Unobo Rovdjuret AB	100 %
559080-4265	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	100 %	556547-7550	Unobo Stallgården i Höganäs AB	100 %
559122-2921	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	100 %	556955-0766	Unobo Traktören AB	100 %
559122-2905	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	100 %	556456-6486	Unobo Trollet AB	100 %
559256-3984	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	100 %	559177-6645	Unobo Önskemålet AB	100 %
559131-3530	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	100 %	556742-5912	VR Bostad Norr 2 Fastighets AB	100 %
559171-7946	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	100 %	556966-4476	VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB	100 %
559220-1015	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	100 %	556966-4484	VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB	100 %
559256-3976	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	100 %	559147-6451	Wättinge Utveckling AB	100 %
559301-4672	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	100 %			
559322-6664	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	100 %			



Not 30 Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna, forts.

Följande bolag ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna per den 31 december 2022. Alla bolag finns i Sverige.

Org.nr	Namn	Andel	Org.nr	Namn	Andel
559057-0619	AB Industricentralen ICS Sländan 2	100 %	556564-9828	SBB i Södertälje 1 AB	100 %
559114-4240	AB Industricentralen Nynäshamn 2	100 %	556717-0062	SBB i Södertälje 2 AB	100 %
559114-4257	AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21	100 %	556588-2841	SBB i Tierp AB	100 %
556900-0010	Akalla Centrumfastigheter AB	100 %	559334-4087	SBB Idun Tumba AB	100 %
559161-9936	Aspuddens Husentreprenad AB	100 %	559439-9296	SBB Ingeborgbo 47:1	100 %
556727-3643	Billesholm Invest AB	100 %	559202-8830	SBB Jorsön AB	100 %
559105-9976	Britsarvsskolan 6 i Falun AB	100 %	556586-2199	SBB Karlskrona IB2 AB	100 %
559216-8610	Discus Utveckling AB	100 %	559324-0194	SBB Karlstad 2 Holding AB	100 %
559181-7266	Eskilstuna 5 AB	100 %	559190-8289	SBB KLANGSÅGEN MARK AB	100 %
559267-6406	Fastighets AB Plåtparet	100 %	559225-6902	SBB Korsbacka AB	100 %
559114-7938	Fastighets AB Sunrutas	100 %	559149-4827	SBB Korsnäs-Hosjö AB	100 %
559045-5068	Fastighets AB Wiberg	100 %	559183-6043	SBB Kvarnluckan AB	100 %
556064-4105	Fastighetsaktiebolaget Persborg	100 %	556442-9206	SBB Leran AB	100 %
559220-6964	Fastighetsaktiebolaget Stestu	100 %	969661-1046	SBB Möllan Handelsbolag	100 %
559229-6551	Fastighetsutveckling IB 101 AB	100 %	556516-1303	SBB Mörrum AB	100 %
559341-6984	Fastighetsutveckling ib 116 AB	100 %	556686-3493	SBB Nacka 2 AB	100 %
559338-9751	FL Årby Norra III AB	100 %	556707-4504	SBB Nacka 3 AB	100 %
559004-1728	Gimmel Söderhamn AB	100 %	556810-8517	SBB Nackagubb AB	100 %
559347-1989	IB Bostad 105 AB	100 %	556685-4096	SBB Neptun AB	100 %
559347-1997	IB Bostad 106 AB	100 %	559114-5064	SBB Nynäshamn Telegrafan Holding AB	100 %
559070-4713	IB Bostad 36 AB	100 %	556697-5107	SBB Olofström AB	100 %
559266-0780	IB Bostad 81 AB	100 %	559191-4691	SBB Olympia 14-15 AB	100 %
559266-0798	IB Bostad 82 AB	100 %	556514-2964	SBB Pallas 44-71 AB	100 %
559266-0806	IB Bostad 83 AB	100 %	559297-0353	SBB Parkering AB	100 %
559266-0822	IB Bostad 85 AB	100 %	559204-0462	SBB Pelaren AB	100 %
559266-0830	IB Bostad 86 AB	100 %	916898-6546	SBB Priorn 6 Handelsbolag	100 %
559266-0848	IB Bostad 87 AB	100 %	559449-4329	SBB Resico AB	100 %
559266-0855	IB Bostad 88 AB	100 %	559449-4337	SBB Resico Services AB	100 %
559266-0863	IB Bostad 89 AB	100 %	559225-6936	SBB Sandhammaren AB	100 %
559266-0871	IB Bostad 90 AB	100 %	556693-9491	SBB Semil AB	100 %
559266-0889	IB Bostad 91 AB	100 %	559225-6910	SBB Servitutet AB	100 %
559266-0897	IB Bostad 92 AB	100 %	559090-9668	SBB Sländan Holding AB	100 %
559266-0905	IB Bostad 93 AB	100 %	559206-2524	SBB Stataren 1 AB	100 %
559314-1442	IB Bostad 97 AB	100 %	556828-3138	SBB Stataren AB	100 %
559079-3625	IB Bostad Borlänge 1 AB	100 %	556925-2017	SBB Stora Norregatan 22 AB	100 %
556974-0367	IB Sundsvall Holding AB	100 %	559345-4225	SBB Storken AB	100 %
559287-3797	Kasernhöjden Utveckling 1 AB	100 %	969633-7709	SBB Vallentuna Kommanditbolag	100 %
559062-5835	Kullen i Ulricehamn AB	100 %	559199-5153	SBB Varberg AB	100 %
559242-8477	Nytorpsgårde Utveckling AB	100 %	559146-6056	SBB Verkö AB	100 %
559368-3559	Samhäll 124 AB	100 %	916898-6553	SBB Våpnaren 6 Handelsbolag	100 %
559374-8642	Samhäll 132 AB	100 %	559338-1774	SBB Årby Norra Holding AB	100 %
559457-5093	Samhäll 140 AB	100 %	559201-9169	SBB Årby Norra I AB	100 %
559070-4721	Samhäll 39 AB	100 %	559327-2031	SBB Årby Norra II AB	100 %
559152-5307	Samhäll 63 AB	100 %	559440-7644	SBB Älvhult Emmekalv AB	100 %
559157-9866	Samhäll 70 AB	100 %	559167-0772	Segersälls Fastighets AB	100 %
559162-1221	Samhäll 72 AB	100 %	559131-3563	Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100 %
559185-5654	Samhäll 82 AB	100 %	559108-5070	SLUV AB	100 %
559225-1168	Samhäll 94 AB	100 %	556984-1660	SSM Hold E AB	100 %
559225-6928	SBB Arvid AB	100 %	556879-9315	Sollentuna Tallskogen AB	100 %
969678-0395	SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	100 %	556878-8268	Studentbacken AB	100 %
559323-8255	SBB BARNMORSKAN AB	100 %	556975-6389	Studentbacken Holding 1 AB	100 %
556729-9853	SBB Bergsjön AB	100 %	556975-9136	Studentbacken Sägtorp AB	100 %
559152-8756	SBB Cykeln 3 AB	100 %	556985-1271	Sveafastigheter Bostad AB	100 %
556902-3020	SBB Eskilstuna 3 AB	100 %	559335-6651	Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB	100 %
556674-7613	SBB Fastighets AB Tuletorget	100 %	559256-3992	Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	100 %
556768-2033	SBB Fazenda AB	100 %	559171-7839	Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB	100 %
916563-7035	SBB Fjällnåset 14 Kommanditbolag	100 %	559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100 %
556813-9249	SBB Fjärilen 8 AB	100 %	559335-6669	Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB	100 %
969677-9181	SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100 %	559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100 %
559340-1226	SBB Halmstad 1 AB	100 %	559256-4024	Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	100 %
559340-1218	SBB Halmstad 5 AB	100 %	559235-5001	Sveafastigheter Bostad Grånby AB	100 %
559408-9921	SBB Holdco 5.2 AB	100 %	559122-6047	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra AB	100 %
556883-5515	SBB Hov AB	100 %	559235-4996	Sveafastigheter Bostad Hagsåtra Junior AB	100 %
556436-7000	SBB Höganäs 2 AB	100 %	559256-4016	Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	100 %
556720-6247	SBB Höganäs 5 AB	100 %	559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100 %
556851-0902	SBB Höganäs Bostäder AB	100 %	559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100 %
559313-5964	SBB Höganäs Mars Lejonet AB	100 %	559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100 %
556667-8842	SBB i Avesta AB	100 %	559122-6013	Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100 %
			559080-4323	Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB	100 %
			559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100 %
			559141-1268	Sveafastigheter Bostad Mäläräng AB	100 %



Not 30 Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna, forts.

Org.nr	Namn	Andel	Org.nr	Namn	Andel
559242-8477	Nytorpsgårde Utveckling AB	100 %	969633-7709	SBB Vallentuna Kommanditbolag	100 %
559368-3559	Samhäll 124 AB	100 %	559199-5153	SBB Varberg AB	100 %
559374-8642	Samhäll 132 AB	100 %	559146-6056	SBB Verkö AB	100 %
559457-5093	Samhäll 140 AB	100 %	916898-6553	SBB Väpnaren 6 Handelsbolag	100 %
559070-4721	Samhäll 39 AB	100 %	559338-1774	SBB Årby Norra Holding AB	100 %
559152-5307	Samhäll 63 AB	100 %	559201-9169	SBB Årby Norra I AB	100 %
559157-9866	Samhäll 70 AB	100 %	559327-2031	SBB Årby Norra II AB	100 %
559162-1221	Samhäll 72 AB	100 %	559440-7644	SBB Älvehult Emmekalv AB	100 %
559185-5654	Samhäll 82 AB	100 %	559167-0772	Segersälls Fastighets AB	100 %
559225-1168	Samhäll 94 AB	100 %	559131-3563	Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	100 %
559225-6928	SBB Arvid AB	100 %	559169-8583	Södra Hallsta Utveckling AB	100 %
969678-0395	SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	100 %	559108-5070	SLUV AB	100 %
559323-8255	SBB BARNMORSKAN AB	100 %	559022-3235	Ssm Kista Fastighets AB	100 %
556729-9853	SBB Bergsjön AB	100 %	556878-8268	Studentbacken AB	100 %
559152-8756	SBB Cykeln 3 AB	100 %	556975-6389	Studentbacken Holding 1 AB	100 %
556902-3020	SBB Eskilstuna 3 AB	100 %	556975-9136	Studentbacken Sägtorp AB	100 %
556674-7613	SBB Fastighets AB Tuletorget	100 %	556985-1271	Sveafastigheter Bostad AB	100 %
556768-2033	SBB Fazenda AB	100 %	559335-6651	Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB	100 %
916563-7035	SBB Fjällnåset 14 Kommanditbolag	100 %	559256-3992	Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	100 %
556813-9249	SBB Fjärilen 8 AB	100 %	559171-7839	Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB	100 %
969677-9181	SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	100 %	559229-3921	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	100 %
559340-1226	SBB Halmstad 1 AB	100 %	559335-6669	Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB	100 %
559340-1218	SBB Halmstad 5 AB	100 %	559376-6883	Sveafastigheter Bostad Bro AB	100 %
559408-9921	SBB Holdco 5.2 AB	100 %	559256-4024	Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	100 %
556883-5515	SBB Hov AB	100 %	559235-5001	Sveafastigheter Bostad Grånby AB	100 %
556436-7000	SBB Höganäs 2 AB	100 %	559122-6047	Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB	100 %
556720-6247	SBB Höganäs 5 AB	100 %	559235-4996	Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB	100 %
556851-0902	SBB Höganäs Bostäder AB	100 %	559256-4016	Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	100 %
559313-5964	SBB Höganäs Mars Lejonet AB	100 %	559306-0477	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	100 %
556667-8842	SBB i Avesta AB	100 %	559122-5999	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100 %
556564-9828	SBB i Södertälje 1 AB	100 %	559122-6021	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100 %
556717-0062	SBB i Södertälje 2 AB	100 %	559122-6013	Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100 %
556588-2841	SBB i Tierp AB	100 %	559080-4323	Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB	100 %
559334-4087	SBB Idun Tumba AB	100 %	559256-4008	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100 %
559439-9296	SBB Ingeborgbo 47:1	100 %	559141-1268	Sveafastigheter Bostad Mäläräng AB	100 %
559202-8830	SBB Jorsön AB	100 %	559210-1967	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB	100 %
556586-2199	SBB Karlskrona IB2 AB	100 %	559335-6628	Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB	100 %
559324-0194	SBB Karlstad 2 Holding AB	100 %	556964-1342	Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB	100 %
559190-8289	SBB KLANGSÅGEN MARK AB	100 %	559301-4649	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	100 %
559225-6902	SBB Korsbacka AB	100 %	559376-6859	Sveafastigheter Bostad projekt Alfa AB	100 %
559149-4827	SBB Korsnäs-Hosjö AB	100 %	559376-6867	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	100 %
559183-6043	SBB Kvarnluckan AB	100 %	559210-1975	Sveafastigheter Bostad Riksby AB	100 %
556442-9206	SBB Leran AB	100 %	556700-2067	Sveafastigheter Bostad Räcksta AB	100 %
969661-1046	SBB Möllan Handelsbolag	100 %	559122-6062	Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB	100 %
556516-1303	SBB Mörrum AB	100 %	559301-4656	Sveafastigheter Bostad Sekelporten 1 AB	100 %
556686-3493	SBB Nacka 2 AB	100 %	559122-6039	Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	100 %
556707-4504	SBB Nacka 3 AB	100 %	559235-4988	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	100 %
556810-8517	SBB Nackagubb AB	100 %	559232-8768	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB	100 %
556685-4096	SBB Neptun AB	100 %	559335-6610	Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden BR AB	100 %
559114-5064	SBB Nynäshamn Telegrafan Holding AB	100 %	559171-7854	Sveafastigheter Bostad Skivan AB	100 %
556697-5107	SBB Olofström AB	100 %	559301-4714	Sveafastigheter Bostad Sockenplan AB	100 %
559191-4691	SBB Olympia 14-15 AB	100 %	559335-6594	Sveafastigheter Bostad Sockenplan BR AB	100 %
556514-2964	SBB Pallas 44-71 AB	100 %	559235-5084	Sveafastigheter Bostad Sägverksgatan AB	100 %
559297-0353	SBB Parkering AB	100 %	559171-7896	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta AB	100 %
559204-0462	SBB Pelaren AB	100 %	559418-4730	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	100 %
916898-6546	SBB Priori 6 Handelsbolag	100 %	559080-4299	Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB	100 %
559449-4329	SBB Resico AB	100 %	559210-1959	Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB	100 %
559449-4337	SBB Resico Services AB	100 %	559301-4680	Sveafastigheter Bostad Vårbergsvägen AB	100 %
559225-6936	SBB Sandhammaren AB	100 %	559171-7847	Sveafastigheter Bostad Wättinge AB	100 %
556693-9491	SBB Semil AB	100 %	559301-4706	Sveafastigheter Bostad Årstafältet AB	100 %
559225-6910	SBB Servitutet AB	100 %	559122-6070	Sveafastigheter Bostad Östberga AB	100 %
559090-9668	SBB Sländan Holding AB	100 %	556985-1289	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100 %
559206-2524	SBB Stataren 1 AB	100 %	559080-4265	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	100 %
556828-3138	SBB Stataren AB	100 %	559122-2921	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	100 %
556925-2017	SBB Stora Norregatan 22 AB	100 %	559122-2905	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	100 %
559345-4225	SBB Storken AB	100 %	559256-3984	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	100 %



Not 30 Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna, forts.

Org.nr	Namn	Andel	Org.nr	Namn	Andel
559131-3530	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	100 %	559464-1390	Sveafastigheter Holding 2.3.5 AB	100 %
559171-7946	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	100 %	559218-8444	Sveafastigheter Lägenheter AB	100 %
559220-1015	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	100 %	559223-3927	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	100 %
559256-3976	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	100 %	559273-3124	Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	100 %
559301-4672	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	100 %	559457-8311	Sveafastigheter Tuppen 1 Boden AB	100 %
559322-6664	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	100 %	556879-9315	Sollentuna Tallskogen AB	100 %
559335-6677	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	100 %	556684-7116	Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	100 %
559335-6685	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	100 %	559023-9199	Unobo Eklunda AB	100 %
559376-6818	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	100 %	556897-8232	Unobo ESM Nyköping AB	100 %
559464-0871	Sveafastigheter Holding 1 AB	100 %	559106-8894	Unobo Fastigheter Dalhem AB	100 %
559464-0889	Sveafastigheter Holding 1.1 AB	100 %	556748-3903	Unobo Hem i Umeå AB	100 %
559464-0897	Sveafastigheter Holding 1.1.1 AB	100 %	559276-5571	Unobo Holding 1 AB	100 %
556886-6395	Unobo Bajonetten AB	100 %	559281-0856	Unobo Holding 15 AB	100 %
559464-0905	Sveafastigheter Holding 1.1.2 AB	100 %	559281-0864	Unobo Holding 17 AB	100 %
559464-0913	Sveafastigheter Holding 1.1.3 AB	100 %	559364-1656	Unobo Holding 19 AB	100 %
559464-0921	Sveafastigheter Holding 1.1.4 AB	100 %	559276-5621	Unobo Holding 2 AB	100 %
559464-0939	Sveafastigheter Holding 1.1.5 AB	100 %	559423-7322	Unobo Holding 20 AB	100 %
559464-0947	Sveafastigheter Holding 1.2 AB	100 %	559326-6348	Unobo Holding 21 AB	100 %
559464-0954	Sveafastigheter Holding 1.2.1 AB	100 %	559423-7314	Unobo Holding 22 AB	100 %
559464-0962	Sveafastigheter Holding 1.2.2 AB	100 %	559277-2049	Unobo Holding 7 AB	100 %
559464-0970	Sveafastigheter Holding 1.2.3 AB	100 %	559277-2098	Unobo Holding 8 AB	100 %
559464-0988	Sveafastigheter Holding 1.2.4 AB	100 %	559277-2114	Unobo Holding 9 AB	100 %
559464-1002	Sveafastigheter Holding 1.3 AB	100 %	559153-7831	Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	100 %
559464-1010	Sveafastigheter Holding 1.3.1 AB	100 %	559019-0228	Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	100 %
559464-1028	Sveafastigheter Holding 1.3.2 AB	100 %	559050-7967	Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	100 %
559464-1036	Sveafastigheter Holding 1.3.3 AB	100 %	559050-7959	Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	100 %
559464-1044	Sveafastigheter Holding 1.3.4 AB	100 %	559050-8056	Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	100 %
559464-1051	Sveafastigheter Holding 1.3.5 AB	100 %	559135-0722	Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	100 %
559464-1069	Sveafastigheter Holding 1.4 AB	100 %	559115-8711	Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	100 %
559464-1077	Sveafastigheter Holding 1.4.1 AB	100 %	559182-0583	Unobo Hälltorps Gård AB	100 %
559464-1085	Sveafastigheter Holding 1.4.2 AB	100 %	559212-5750	Unobo Hästhandlaren AB	100 %
559464-1093	Sveafastigheter Holding 1.4.3 AB	100 %	556868-2545	Unobo Lavinen AB	100 %
559464-1101	Sveafastigheter Holding 1.4.4 AB	100 %	559276-5431	Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	100 %
559464-1119	Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	100 %	559276-5407	UNOBO Linköping Lägerpumpen AB	100 %
559464-1150	Sveafastigheter Holding 1.5 AB	100 %	559276-5415	Unobo Linköping Nyponbusken AB	100 %
559464-1168	Sveafastigheter Holding 1.5.1 AB	100 %	559276-5357	Unobo Linköping Riket AB	100 %
559464-1176	Sveafastigheter Holding 1.5.2 AB	100 %	559273-5103	Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	100 %
559464-1184	Sveafastigheter Holding 1.5.3 AB	100 %	559273-5095	Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	100 %
559464-1192	Sveafastigheter Holding 1.5.4 AB	100 %	559273-5087	Unobo Linköping Riskornet AB	100 %
559464-1200	Sveafastigheter Holding 1.5.5 AB	100 %	559276-5340	Unobo Linköping Råknesticken AB	100 %
559464-1218	Sveafastigheter Holding 2 AB	100 %	559351-8433	Unobo Långmyran AB	100 %
559464-1226	Sveafastigheter Holding 2.1 AB	100 %	559276-5217	Unobo Morö Backe AB	100 %
559464-1234	Sveafastigheter Holding 2.1.1 AB	100 %	559240-0559	Unobo Pilen 4 AB	100 %
559464-1242	Sveafastigheter Holding 2.1.2 AB	100 %	556722-1709	Unobo Pilen 5 AB	100 %
559464-1259	Sveafastigheter Holding 2.1.3 AB	100 %	559302-1701	Unobo Puman 3 AB	100 %
559464-1267	Sveafastigheter Holding 2.1.4 AB	100 %	559302-1685	Unobo Puman 7 AB	100 %
559464-1275	Sveafastigheter Holding 2.1.5 AB	100 %	559354-4926	Unobo Rovdjuret AB	100 %
559464-1283	Sveafastigheter Holding 2.2 AB	100 %	556547-7550	Unobo Stallgården i Höganäs AB	100 %
559464-1291	Sveafastigheter Holding 2.2.1 AB	100 %	556955-0766	Unobo Traktören AB	100 %
559464-1309	Sveafastigheter Holding 2.2.2 AB	100 %	556456-6486	Unobo Trollet AB	100 %
559464-1317	Sveafastigheter Holding 2.2.3 AB	100 %	559177-6645	Unobo Önskemålet AB	100 %
559464-1325	Sveafastigheter Holding 2.2.4 AB	100 %	556742-5912	VR Bostad Norr 2 Fastighets AB	100 %
559464-1333	Sveafastigheter Holding 2.2.5 AB	100 %	556966-4476	VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB	100 %
559464-1341	Sveafastigheter Holding 2.3 AB	100 %	556966-4484	VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB	100 %
559464-1358	Sveafastigheter Holding 2.3.1 AB	100 %	559147-6451	Wättinge Utveckling AB	100 %
559464-1366	Sveafastigheter Holding 2.3.2 AB	100 %	556984-1660	SSM Hold E AB	100 %
559464-1374	Sveafastigheter Holding 2.3.3 AB	100 %	559276-5563	Unobo AB	100 %
559464-1382	Sveafastigheter Holding 2.3.4 AB	100 %	559457-5119	Sörböle-Butiken AB	100 %

**Not 30 Bolag och fastigheter som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna, forts.**

Följande fastigheter ingår i de sammanslagna rapporterna respektive år:

2023	2022	2021
Almen 2	Almen 2	Almen 2
Backen 8:15	Backen 8:15	Backen 8:15
Backen 8:7-8:12	Backen 8:7-8:12	Backen 8:7-8:12
Del av Hälsan 22 A	Del av Hälsan 22 A	Del av Hälsan 22 A
Del av Hälsan 22 B	Del av Hälsan 22 B	Del av Hälsan 22 B
Del av Tuppen 1	Del av Tuppen 1	Fregatten 16
Fregatten 16	Fregatten 16	Lännersta 112:14
Lännersta 112:14	Lännersta 112:14	Merkurius 4
Merkurius 4	Merkurius 4	Stora Vörta 1:62 & 1:63
Stora Vörta 1:62 & 1:63	Stora Vörta 1:62 & 1:63	Del av Klokheten 1
Del av Klokheten 1	Del av Klokheten 1	Rävsta 5:329
Rävsta 5:329	Rävsta 5:329	Prästbord 8:8
Prästbord 8:8	Prästbord 8:8	Del av Sörböle 16:8 och Butiken 1
Del av Sörböle 16:8 och Butiken 1	Del av Sörböle 16:8 och Butiken 1	Kandelabern 1
Kandelabern 1	Kandelabern 1	Notarien 25
Notarien 25	Notarien 25	Del av Årsta 1:1 B
Del av Årsta 1:1 B	Del av Årsta 1:1 B	Regementet 20
Regementet 20	Regementet 20	Regementet 21
Regementet 21	Regementet 21	
Del av Näsby 4:1469 B		
Del av Kumla 3:1263 B		
Del av Aspudden 2:1		
Del av Hammarbyhöjden 1:1 C		
Del av Hammarbyhöjden 1:1 D		
Del av Hammarbyhöjden 1:1 E		
Del av Ulvsunda 1:1 B		
Del av Sicklaön 134:1, 40:14 & 134:2 B		
Del av Salem 5:77 & 32:1 B		
Sothönan 12 & 13		

Not 31 Händelser efter balansdagen

- Den 7 februari 2024 presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter, med Peter Wågström som styrelsens ordförande.
- Den 20 mars 2024 utsågs Erik Hävermark till vd för Sveafastigheter.
- Under juni 2024 upplöstes joint venture Hemvist som samägts med Kåpan Tjänstepension. Genom transaktionen tillfördes Koncernen fastigheter till ett värde om 3,3 MDSEK.
- Under juni 2024 genomfördes den legala uppsättningen av Koncernen.
- I juli 2024 har Sveafastigheter etablerat sig på obligationsmarknaden genom emission av seniora icke säkerställda obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 672 MSEK med likvid efter kvartalets utgång. Obligationen ger en diversifiering av kapitalkällor, vilket minskar refinansieringsrisken.

Styrelsen och verkställande direktören har den 25 september 2024 undertecknat och godkänt den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt tillhörande noter på sidorna F-9–F-34.



Rapport från oberoende revisor avseende de sammanslagna finansiella rapporterna



Rapport från oberoende revisor

Till aktieägarna i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329

Rapport avseende revisionen av de sammanslagna finansiella rapporterna

Uttalande

Vi har reviderat de sammanslagna finansiella rapporterna för Sveafastigheter AB (publ), vilka består av sammanslagen balansräkning per den 31 december 2021, 2022, 2023, sammanslagen resultaträkning, sammanslagen rapport över förändringar i eget kapital och sammanslagen kassaflödesanalys för året samt noterna till de sammanslagna finansiella rapporterna, däribland en sammanfattning av betydelsefulla redovisningsprinciper.

Enligt vår uppfattning ger de bifogade sammanslagna finansiella rapporterna en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 31 december 2021, 2022, 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS).

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA). Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av de sammanslagna finansiella rapporterna i vår rapport. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive International Independence Standards) (Etikkoden) tillsammans med de yrkesetiska krav som är relevanta för revisionen av de sammanslagna finansiella rapporterna i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav och Etikkoden. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Företagsledningens och styrelsens ansvar för de sammanslagna finansiella rapporterna

Det är företagsledningen som har ansvaret för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt IFRS och för den interna kontroll som företagsledningen bedömer är nödvändig för att upprätta de sammanslagna finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna är företagsledningen ansvarig för att bedöma företagets förmåga att fortsätta verksamheten och lämna upplysningar, i tillämpliga fall, om frågor som rör företagets fortsatta drift samt utgå från antagandet om fortsatt drift såvida inte företagsledningen antingen avser att likvidera företaget eller upphöra med verksamheten, eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

De som har ansvar för företagets styrning har ansvaret för tillsynen av företagets process för finansiell rapportering.

Revisorns ansvar för revisionen av de sammanslagna finansiella rapporterna

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de sammanslagna finansiella rapporterna som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisors rapport som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet när 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 dessa sammanslagna finansiella rapporter.

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 de sammanslagna finansiella rapporterna, vare sig de beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder med anledning av dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårt uttalande. Risker för att inte upptäcka en

väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar vi oss en förståelse av den del av företagets 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 företagsledningens uppskattningar i redovisningen samt tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om det riktiga i företagsledningens användning av antagandet om fortsatt drift och, baserat på de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste vi i revisors rapport fästa uppmärksamheten på de relevanta upplysningarna i de sammanslagna finansiella rapporterna, eller, om dessa upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtades fram till datumet för revisors rapport. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att företaget inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärdera den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i de sammanslagna finansiella rapporterna, däribland upplysningar, och om de sammanslagna finansiella rapporterna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med styrelsen avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

Stockholm den 28 september 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Adresser

BOLAGET

Sveafastigheter AB (publ)

Olof Palmes gata 13A
111 37 Stockholm
Sverige

Telefonnummer: 0200-22 72 00

www.sveafastigheter.se

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Skandinaviska Enskilda Banken AB

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
Sverige

JOINT BOOKRUNNERS

Danske Bank A/S, Danmark,

Sverige Filial

Norrmalmstorg 1
103 92 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

Avseende amerikansk rätt

Milbank LLP

100 Liverpool Street
London EC2M 2AT
Storbritannien

LEGAL RÅDGIVARE TILL MANAGERS

Avseende svensk rätt

White & Case Advokataktiebolag

Biblioteksgatan 12
114 85 Stockholm
Sverige

Avseende amerikansk rätt

White & Case LLP

Aleksanterinkatu 44
00100 Helsinki
Finland

Denna sida har avsiktigen lämnats tom



Sveafastigheter