



Sveafastigheter

**Upptagande till handel av aktier i
Sveafastigheter AB (publ)**

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av aktier i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329, på Nasdaq Stockholm. Med "Sveafastigheter", "Bolaget" eller "**Koncernen**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, i) Sveafastigheter AB (publ), ii) den koncern vari Sveafastigheter är moderbolag eller iii) ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "*Definitioner och ordlista*" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt Prospektförordningen. Vidare bör detta godkännande inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepapperen. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 13 juni 2025. Prospektet är giltigt i upp till tolv månader efter dagen för godkännandet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter den tidpunkt då handeln på Nasdaq Stockholm påbörjas.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Om inget annat anges uttryckligen häri, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har hämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Alla finansiella siffror anges i svenska kronor ("**SEK**"), om inget annat anges, och "**MSEK**" avser miljoner SEK. Siffrorna i Prospektet har i vissa fall avrundats och följaktligen summerar inte nödvändigtvis vissa kolumner med totala belopp som anges i Prospektet.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

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, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmannas starkt att läsa hela Prospektet, inklusive följande avsnitt: "*Sammanfattning*", "*Risikfaktorer*", "*Marknadsöversikt*", "*Verksamhetsbeskrivning*" och "*Operationell och finansiell översikt*", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs i Prospektet eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i Prospektet och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer, förändringar i lagar och förordningar och inträffande av olyckor eller miljökador samt sådana risker som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*".

All information i Prospektet, inklusive framåtriktad information, är gjord på grundval av den information som Bolaget har tillgång till vid tidpunkten för Prospektet, om inte annat uttryckligen anges.

Efter dagen för detta Prospekt tar Bolaget inget ansvar för att uppdatera något framåtriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdags Regelverk för aktieemitterter på huvudmarknaden.

BRANSCH- OCH MARKNADSinFORMATION

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Sveafastigheters verksamhet och den marknad som Sveafastigheter är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, bland andra JLL och Colliers.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera informationen i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning.....	4
2	Risikfaktorer	11
3	Bakgrund och motiv.....	34
4	Marknadsöversikt	35
5	Verksamhetsbeskrivning	48
6	Värderingsrapporter	74
7	Operationell och finansiell översikt ...	83
8	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	105
9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	110
10	Bolagsstyrning	119
11	Aktiekapital och ägarförhållanden ..	128
12	Bolagsordning.....	132
13	Legala frågor och kompletterande information	135
14	Dokument införlivade genom hänvisning.....	142
15	Definitioner och ordlista	143
16	Adresser	145

INFORMATION OM SVEAFASTIGHETER

Aktier

Handlas per dagen för Prospektet på Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamnet (ticker) SVEAF och har ISIN-koden SE0022243812.

Förväntad första dag för handel av aktier i Sveafastigheter på Nasdaq Stockholm

18 juni 2025

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari – juni 2025, Q2	20 augusti 2025
--	-----------------

Delårsrapport för perioden januari – september 2025, Q3	7 november 2025
---	-----------------

VISSA DEFINITIONER

Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
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.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
SEK	Svensk krona.
Sveafastigheter, Bolaget eller Koncernen	Sveafastigheter AB (publ), den koncern vari Sveafastigheter är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

1 Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR	
Inledning och varningar	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. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande 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.
Emittenten och person som ansöker om upptagande till handel	Sveafastigheter AB (publ), org.nr. 559449-4329, Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm, Sverige. Telefonnummer: 0200-22 72 00. LEI-kod: 636700W1VM86O2G2AA36 Kortnamn (ticker): SVEAF ISIN-kod: SE0022243812
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Sveavägen 44, 111 34 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 13 juni 2025.
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
<i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>	
Emittentens säte och bolagsform	Emittenten av värdepappren är Sveafastigheter AB (publ) org.nr. 559449-4329. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt 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 636700W1VM86O2G2AA36.
Emittentens huvudsakliga verksamhet	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 31 mars 2025 hade Bolaget ett fastighetsvärde inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktion (bokfört värde) som motsvarade 28,2 MDSEK.
Emittentens större aktieägare	Per den 31 mars 2025, med beaktande av för Bolaget därefter kända förändringar, utgörs Bolagets större aktieägare, vars innehav överstiger

	fem procent av antalet aktier och röster i Bolaget, av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") (genom SBB i Norden AB), som genom ett aktieinnehav om 123 405 838 aktier kontrollerar cirka 61,7 procent av röstetalet och antal aktier i Bolaget. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare utöver SBB.
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Peter Wågström, Per O Dahlstedt, Sanja Batljan, Jenny Wärmé, Christer Nerlich, Peder Johnson och Leiv Synnes. Bolagets ledning består av Erik Hävermark, Ola Svensson och Lovisa Sörensson.
Revisor	Ernst & Young AB, med huvudansvarig revisor Jonas Svensson.
Finansiell nyckelinformation för emittenten	
Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	Utvalda resultaträkningsposter
1) Överskottsgrad är ett oreviderat alternativt nyckeltal (ej IFRS-mått).	
Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	Utvalda balansräkningsposter
Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	Utvalda kassaflödesposter

	Reviderad			Oreviderad	
MSEK	2024	2023	2022	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	206	23	170	60	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728	-209	10	-8	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-928	-2 228	-3 076	-178	-155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192	-160	3 075	64	205

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. 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. Ränteuppgångarna under 2022 och 2023 hade också en negativ effekt på värderingen av bostadsfastigheter och kan medföra att efterfrågan på bostadsfastigheter minskar.
- Sveafastigheters fastigheter är belägna i olika regioner i Sverige. 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 de ekonomiska förutsättningarna 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. • Sveafastigheters fastigheter redovisas till verkligt värde i Sveafastigheters balansräkning med orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Fastighetsvärderingar är därmed till viss del subjektiva och bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Om antaganden som ligger till grund för värderingen av fastigheter visar sig vara felaktiga, och/eller Bolaget inte skulle kunna avyttra sina fastigheter till redovisat verkligt värde, kan detta ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning, lönsamhet och den totala värderingen av Koncernen. • Sveafastigheter kan komma att behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel, 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, 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 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. Om Koncernen inte kan uppnå sina finansiella och/eller operativa mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat. • 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. 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, till exempel dess förmåga att upphandla byggtreprenadkontrakt för genomförande av projekten på för Koncernen acceptabla villkor, anskaffning av attraktiva projekt och finansiering av projekten, att projekten i tillräcklig utsträckning möter marknadens efterfrågan samt bristande planering, analys och kostnadskontroll 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. • Sveafastigheters finansieringsarrangemang bestod per den 31 mars 2025 av banklån om 10 527 MSEK (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK) samt emitterade seniora icke-säkerställda obligationer om 1 616 MSEK. Vidare har Bolaget, såsom kommunicerades den 22 maj 2025, emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt medium term note-program. Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år. 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. Skulle denna risk 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 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 dessa ansökningar. 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.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN	
<i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>	
Värdepapper som är föremål för upptagande av handel	Aktier i Sveafastigheter. Kortnamn (ticker): SVEAF. 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. Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Under förutsättning att aktierna i Sveafastigheter upptas till handel på Nasdaq Stockholm senast den 31 oktober 2025 kommer Bolaget, enligt beslut av årsstämma den 20 maj 2025, som en del av implementeringen av Bolagets långsiktiga incitamentsprogram att registrera en ny bolagsordning enligt vilken Bolaget även kan ge ut C-aktier. Aktier som emitterats innan registreringen av den nya bolagsordningen kommer, efter registreringen, att utgöra stamaktier. Per dagen för Prospektet har därmed inga C-aktier getts ut.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst och varje C-aktie kommer berättiga innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission 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. C-aktier kommer inte ge rätt till utdelning men ska ge lika rätt 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 har det inte betalats ut någon utdelning för det senaste räkenskapsåret och utdelningen förväntas att vara låg eller utebli under de kommande åren.
Var kommer värdepappren att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets aktier är per dagen för Prospektet föremål för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 18 juni 2025.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren	Väsentliga riskfaktorer som är specifika för värdepappren utgörs av följande: Aktiekursen kan vara volatil och det kan även, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien och det finns en risk att investerare inte får tillbaka investerat kapital.

	- Försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, samt försäljningar av stora aktieposter, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs. - Per dagen för Prospektet innehar Bolagets största aktieägare SBB cirka 61,7 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, vilket innebär att SBB har kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande. Det finns en risk att den största aktieägarens intressen skiljer sig från övriga aktieägares vilket riskerar innebära att den största aktieägaren, inom ramen för vad aktiebolagslagen tillåter, utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Om den största aktieägarens intressen skiljer sig från övriga aktieägares intressen kan dess inflytande ha en väsentligt negativ inverkan på aktiernas marknadsvärde.
NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD	
<i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i>	
Uppgifter om upptagande till handel på en reglerad marknad	Bolagets aktier är per dagen för Prospektet föremål för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 18 juni 2025.
<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	
Bakgrund och motiv	Styrelsen anser att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Sveafastigheters utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen om Sveafastigheter och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella aktieägare, hyresgäster samt andra intressenter. I samband med noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market under oktober 2024 offentliggjorde Bolaget ambitionen att byta handelsplats till Nasdaq Stockholm inom 12 månader. Styrelsen anser att ett upptagande till handel på Nasdaq Stockholm kommer att öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Bolaget ytterligare tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket i sin tur bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls.
Intressekonflikter	Sveafastigheter har anlitat Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och Advokatfirman Vinge KB har inte ett väsentligt motstående intresse i upptagandet till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagandet till handel.

2 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, 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.

2.1 Risker relaterade till Sveafastigheters bransch och marknad

2.1.1 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. 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 2022.¹ Under 2024 avvek dock Riksbanken från den tidigare trenden med höjningar av styrräntan genom att vid flertalet tillfällen besluta om sänkningar av styrräntan.² 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. Koncernen är exponerad mot stigande räntor och inflation eftersom fastighetsportföljen i sin helhet består av bostadsfastigheter³ där mekanismerna för hyressättning är reglerade i lag och förhandlas med Hyresgästföreningen årligen. Den allmänna hyressättningsmekanismen (s.k. "bruksvärdesmetoden") 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. Detta leder till att hyresökningar sker med viss eftersläpning och kan medföra att hyresökningarna inte fullt ut kompenserar för Koncernens ökade kostnader. Även om Bolaget historiskt sett under längre

¹ Siffrorna angivna som Koncernens historiska räntekostnader är dock baserade på sammanslagna finansiella rapporter, se vidare avsnittet " – Risker relaterade till värdepapperen – Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av Sveafastigheter per dagen för Prospektet".

² Sveriges Riksbank, <https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>.

³ Definieras som fastigheter med mer än 50 procent av hyresvärdet från bostadsfastigheter.

tidsperioder inte har upplevt problem med sådan eftersläpning finns det ingen garanti att de ovannämnda faktorerna, dvs. konsumentprisindex och ökade räntekostnader, kommer att beaktas fullt ut (eller överhuvudtaget) i Bolagets framtida hyresförhandlingar. 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.

Ränteuppgångarna under 2022 och 2023 hade också en negativ effekt på värderingen av bostadsfastigheter i Sverige och eventuella framtida räntehöjningar 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 investerares 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 räntenivåerna kan också leda till avtalsbrott mot finansiella kovenanter i Koncernens finansieringsavtal, vilket i sin tur skulle kunna leda till att Sveafastigheter tvingas återbetala lån 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.

2.1.2 Sveafastigheters resultat och lönsamhet kan påverkas av 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. Även om Sveafastigheter historiskt har gynnats av den demografiska utvecklingen samt inkomstillväxten i de regioner Bolaget är verksamt på finns det 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. Ett aktuellt exempel är Northvolts konkursansökan under 2025. Då Bolagets bestånd i Skellefteå per den 31 mars 2025 motsvarade cirka 8 procent av portföljen för fastigheter i förvaltning kan konkursen, om utfallet av densamma innebär färre arbetstillfällen, resultera i stigande vakansgrader i området vilket sannolikt skulle ha negativ påverkan på fastighetsvärderingarna i området.

Vidare var cirka 93 procent av Sveafastigheters projektutvecklingsportfölj per den 31 mars 2025 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 delar av 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.

2.1.3 Sveafastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer och politiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av, utöver sådant som nämnts i de föregående avsnitten, allmänna makroekonomiska faktorer såsom ekonomiska trender, ekonomisk tillväxt, rådande och geopolitiska händelser och handelspolitik. Exempel på händelser som har lett till, eller kan leda till, betydande marknadsstörningar, lägre ekonomisk tillväxt och ökat inflationstryck är den ryska militära invasionen av Ukraina, spänningarna i Mellanöstern och införandet av, och utspel kring, höjda tullar av president Donald Trumps administration. Fastighetsmarknaden, vilken Sveafastigheter verkar på, kan som ett resultat påverkas bland annat genom högre elpriser, driftkostnader och en allmänt avvaktande finansieringsmarknad och försämrade finansieringsvillkor. Vidare kan kraftigt ökade tullar och eskalerande handelskonflikter riskera att öka priset på importerade varor vilket i sin tur kan leda till ökad inflation. Skulle något sådant scenario materialiseras finns en risk att centralbanker kan komma att höja räntorna i syfte att bekämpa inflationen, vilket kan leda till ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag och en dämpad efterfrågan på fastigheter, se vidare avsnittet ”– Sveafastigheter är föremål för risker relaterade till räntor” för ytterligare information. Därutöver utvecklar Sveafastigheter nya bostadsfastigheter och Bolagets förmåga att genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt riskerar att påverkas av ökade tullar, högre priser och stigande inflation, eftersom byggkostnaderna skulle öka om priset på importerade råvaror och material blir dyrare.

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

2.1.4 Fastighetsvärderingar är till viss del subjektiva och kan felaktigt reflektera 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 31 mars 2025.

Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Fastighetsvärderingar är därmed till viss del subjektiva och bygger på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer⁴, uthyrningsgrad, driftskostnader och miljöskuld i förhållande till byggrätter samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk

⁴ Baseras på Koncernens faktiska hyresflöden och hur Koncernen förväntar sig att dessa ska utvecklas över tid.

utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, lönenivåer, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Således finns en risk att värderingarna inte på ett korrekt sätt reflekterar värdet på Koncernens fastigheter eller 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. 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 +/- 1 245 MSEK, motsvarande 26 152–23 663 MSEK i förhållande till Bolagets fastigheter i förvaltning per den 31 mars 2025.

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

2.1.5 Sveafastigheter är exponerat för risken att vid behov inte kunna sälja delar av fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget

Sveafastigheter kan komma att behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel, 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 brådsakande försäljning eller en försäljning under en marknadsnedgång kan skillnaden mellan försäljningspriset för fastigheten eller fastighetsbeståndet och det pris som Sveafastigheter normalt skulle erhålla vid en försäljning av samma fastighet eller bestånd vara avsevärd. Vidare återfinns en mindre del av Sveafastigheters fastighetsbestånd i kommuner vars fastighetsmarknader kan vara mer illikvida än andra kommuners, vilket kan få till följd att priset som Sveafastigheter erhåller för fastigheter i en mer illikvid marknad blir lägre än förväntat eller att fastigheten inte alls går att avyttra. Ovan nämnda skillnader avseende faktiskt och förväntat försäljningspris skulle vidare 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”). 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 skulle kunna 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.

2.1.6 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 ett fastighetsbolag som äger, aktivt förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter. 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), Fastighets AB Balder (publ), Heimstaden AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) (inom noterade fastighetsbolag), Stena Fastigheter AB, Victoriahem AB, Einar Mattsson AB och 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 låg⁵ 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). En förutsättning för att Sveafastigheter ska kunna uppföra nya byggnader är att lämpliga byggrätter och markanvisningar erhålls, det vill säga byggrätter som är attraktiva beträffande pris i förhållande till projektets förväntade kostnader, uppsatta lönsamhetskrav samt geografiska läge. Konkurrensen om byggrätter är särskilt utmanande i attraktiva lägen med begränsad tillgång, såsom Stockholm-Mälardalsregionen. 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. Bolagets konkurrenter avseende markanvisningar och byggrätter kan ha förutsättningar att konkurrera mer effektivt genom till exempel större finansiella resurser, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, högre acceptans för lägre direktavkastningskrav samt bättre förmåga 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, vakansgrad och i förlängningen ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

2.1.7 Sveafastigheter kan misslyckas med att attrahera hyresgäster i samband med nyproduktion

Vid nyproduktion är det viktigt för Bolaget att fokusera på fastighetens attraktivitet för potentiella framtida hyresgäster, vilket innefattar faktorer såsom lägenhetens storlek, kvalitet, läge och tillgång till kollektivtrafik, bekvämligheter samt Sveafastigheters renommé. 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 att tillämpa så kallade presumtionshyror under de första 15 åren för att bland annat täcka byggkostnader. Vidare kan viktiga samhällsfunktioner såsom utvecklad kollektivtrafik och väginfrastruktur samt skolor och förskolor ha mindre eller ingen tillgänglighet eller fortsatt vara under uppbyggnad. Till detta kommer att Sveafastigheters förmåga att attrahera hyresgäster är beroende av Bolagets förmåga att förutse och anpassa sig till nuvarande och framtida trender och behov på bostadsmarknaden.

Även om Sveafastigheter kan hantera vakanser genom att erbjuda kortsiktiga rabatter till potentiella hyresgäster är det inte säkert att sådana rabatter är tillräckliga. 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

⁵ 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.

lönsamheten i utvecklingsprojektet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

2.2 Risker relaterade till Sveafastigheters verksamhet

2.2.1 *Sveafastigheter kan misslyckas med att uppnå sina finansiella och operativa mål*

Koncernen har antagit ett antal finansiella 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 och att nettoskuldssättningen i förhållande till EBITDA inte ska överstiga 15x samt att räntetäckningsgraden över tid ska överstiga 1,50x. Vidare har Koncernen antagit operativa mål, bland annat, att påbörja byggnation av minst 600–800 lägenheter samt att erhålla markanvisningsavtal för nybyggnation av minst 800 lägenheter årligen under de kommande fem åren. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens 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 är Koncernens förmåga att uppnå vissa av sina operativa mål 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 nybyggnationsprojekt eller om nödvändig finansiering inte kan anskaffas eller på för Koncernen acceptabla villkor eller överhuvudtaget riskerar Koncernen att inte uppnå de operativa målen.

Om Koncernen inte kan uppnå sina finansiella och/eller operativa mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

2.2.2 *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. Bruksvärdesmetoden innebär att hyresnivån bestäms utifrån en bedömning som syftar till att fastställa hur hyresgästerna värderar egenskaperna i en viss lägenhet, varför individers subjektiva uppfattningar och olika behov inte påverkar det bedömda bruksvärdet. Den svenska hyresregleringen innebär att hyresnivåerna i Sverige kan vara högre eller lägre än vad ett hushåll har förmåga och vilja att betala för motsvarande bostad på en oreglerad marknad. Undantag avseende hyressättningen gäller dock för nyproduktioner.

Fastighetsägaren av en nyproducerad hyresfastighet 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 kompensera för projektets bygg- och/eller investeringskostnader.

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 uppgraderingar och andra investeringar som tillför lägenheten eller fastigheten 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. Så kan exempelvis vara fallet om Koncernens finansieringskostnader avseende 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.

När 15 år har passerat och fastighetsägarens rätt att bestämma hyran för en nyproduktion enligt presumtionshyresmetoden har upphört ska hyran för fastigheten fastställas genom bruksvärdesmetoden. Eftersom systemet med presumtionshyror infördes först 2006 och därefter ändrades 2013 är tillämpningen efter 15-årsperioden dock osäker då det saknas etablerad praxis och prejudikat som ger vägledning om hur hyrorna ska justeras vid övergången från presumtionshyres- till bruksvärdesmetoden. Även om avsikten är att hyresnivån enligt presumtionshyresmetoden ska motsvara hyresnivån enligt bruksvärdesmetoden vid utgången av 15-årsperioden kan det inte uteslutas att fastställda presumtionshyror överstiger lägenheternas 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.

2.2.3 O gynnsam 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 94,3 procent respektive 94,6 procent under 2023 respektive 2024. 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 andra hyresnivåer, hyresgästomsättning, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder i ett visst 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 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.

2.2.4 Koncernen är föremål för risker relaterade till sina fastighetsutvecklingsprojekt

Ett av Sveafastigheters affärsområden är fastighetsutvecklingsprojekt i form av nyproduktion i Sverige. Per den 31 mars 2025 innehöll Bolagets projektutvecklingsportfölj cirka 7 566 lägenheter, varav cirka 908 var under pågående byggnation och 6 658⁶ var ej påbörjade projekt, med ett beräknat fastighetsvärde vid färdigställande om 18,2 MDSEK (2,2 MDSEK för pågående byggnation och 16,0 MDSEK för ej påbörjade projekt)⁷ och byggrätter om cirka 344 000 kvadratmeter, varav 132 000 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 ”– 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 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 (se vidare avsnittet ”– Sveafastigheter är utsatt för risker avseende ogynnsamma avtalsvillkor, arbets kvalitet 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 och politisk osäkerhet, 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 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 byggstarter 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

⁶ Av vilka 1 300 är bostadsrätter.

⁷ Baserat på externa värderingar per den 31 mars 2025, exklusive bostadsrätter.

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.

2.2.5 Sveafastigheters fastighetsuppgraderingar kanske inte blir så framgångsrika som förväntat

Sveafastigheter genomför löpande uppgraderingar och energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet i syfte att förbättra driftnettot, överskottsgraden och hyresgästnöjdheten.

Bolaget uppskattar att antalet lägenheter i dess nuvarande fastighetsbestånd med uppgraderingspotential per den 31 mars 2025 uppgick till cirka 3 500. Baserat på de lägenheter som är kvalificerade⁸ för uppgradering bedömer Sveafastigheter att de potentiella uppgraderingarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500⁹ SEK per kvadratmeter beroende på uppgraderingarnas omfattning, en minskning av underhållskostnaderna med 25–30¹⁰ SEK per kvadratmeter, och en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om cirka sju procent. Även om dessa åtgärder syftar till att förbättra Koncernens finansiella resultat och operationella effektivitet 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 fastigheter föremål för risker avseende kostnadsöverskridanden och oväntade förseningar. Dessa risker kan realiseras 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, vilka i sin tur kan försena uppgraderingsprocessen avsevärt samt öka kostnaderna i samband med uppgraderingsprojekten och därmed minska den förväntade direktavkastningen och potentiellt påverka Koncernens finansiella resultat.

Fastighetsuppgraderingar är åtgärder som gör det möjligt för fastighetsägare att höja hyrorna baserat på bruksvärdesmetoden efter genomförd uppgradering. När en hyresgäst säger upp sitt hyreskontrakt besiktigas lägenheten och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och hyresmarknad fattar Bolaget beslut om huruvida uppgradering av lägenheten ska genomföras eller inte. I allmänhet kommer Bolaget och Hyresgästföreningen överens om nya hyresnivåer för den färdigställda och uppgraderade lägenheten innan några arbeten påbörjas, vilket ger Bolaget en möjlighet att förutse den tillåtna hyreshöjningen efter uppgraderingen. 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 uppgraderingarna, kan de faktiska besparingarna skilja sig väsentligt från denna

⁸ De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

⁹ Baserat på Bolagets tidigare genomförda uppgraderingar av lägenheter.

¹⁰ 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 flyttar ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.

uppskattning. De förväntade kostnadsbesparingarna baseras på uppskattningar och kanske inte materialiseras som förväntat om, till exempel, energieffektivitetsförbättringarna inte ger förväntad effekt eller om andra underhållsproblem uppstår som inte åtgärdades genom uppgraderingarna.

Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle materialiseras skulle det kunna innebära att Bolaget inte kan genomföra sin uppgraderingsstrategi eller att uppgraderingsstrategin 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.

2.2.6 Ökade drifts- och underhållskostnader kan påverka Sveafastigheter negativt

Sveafastigheters fastighetskostnader inkluderar drift- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för fastighetsel, renhållning, vatten och värme. Sveafastigheters drifts- och underhållskostnader uppgick till 478 MSEK under 2024, 422 MSEK under 2023 och 385 MSEK under 2022. 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 ökningsar 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 såsom exempelvis brand och andra naturkrafter. Det finns dock en risk att detta försäkringsskydd 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 åberopa 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 avhjälps 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 tillväxtmöjligheter.

2.2.7 Sveafastigheter kan behöva betala tillbaka investerings- och energistöd

Koncernen har historiskt erhållit investerings- och energistöd i samband med nybyggnation av bostäder. Som ett exempel har Koncernen per den 31 mars 2025 erhållit totalt cirka 348 MSEK i investerings- och energistöd. Om Koncernens ansökningar har varit felaktiga, till exempel på grund av 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 energieffektiviseringsmål 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.

2.2.8 Sveafastigheter är utsatt för risker avseende ogynnsamma avtalsvillkor, arbetskvalitet 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 ovan nämnda 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.

2.2.9 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 materialiserats skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sveafastigheters verksamhet och finansiella ställning.

2.2.10 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”). Sveafastigheters styrelse fastställde i februari 2025 hållbarhetsmål innebärande att hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030, att noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar och att Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet. Det finns dock en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens mål och/eller förväntningar. Det finns även en risk att Koncernen misslyckas med att framgångsrikt genomföra sina planerade strategiska åtgärder eller uppnå fastställda mål 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/eller 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 försämrast. Efterlevnaden av ESG-relaterade krav kan även innebära ökade krav på Sveafastigheters verksamhet med ökade kostnader som följd, vilket kan få negativ inverkan på Sveafastigheters finansiella ställning och rörelsens resultat.

2.3 Risker relaterade till Sveafastigheters finansieringsarrangemang

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

Sveafastigheters finansieringsarrangemang bestod per den 31 mars 2025 av banklån om 10 527 MSEK (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK) med nordiska affärsbanker. 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 MSEK¹¹, var och en med förfallodag den 29 januari 2027 (se vidare avsnittet ”– *Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang*”). Vidare har Bolaget, såsom kommunicerades den 22 maj 2025, emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt medium term note-program (”**MTN-program**”). Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år. 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,

¹¹ EUR-obligationerna säkras till SEK genom valutasäkringsderivat. Per den 31 mars 2025 uppgick totalt utestående belopp i SEK till 1 616 MSEK.

- 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,
- 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.

Sveafastigheter är 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 till följd av, till exempel, att lån i framtiden kan behöva upptas till betydligt högre kostnader, att långgivare inte väljer att förlänga Koncernens lån vid förfall eller att det 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. Som ett exempel kanske Sveafastigheter inte har möjlighet att emittera obligationer under sitt medium term note-program på förmånliga villkor, för ytterligare information se vidare avsnitt ”– *Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer*”. 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, spänningarna i Mellanöstern och införandet

av, och utspel kring, höjda tullar av president Donald Trumps administration 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 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.

2.3.2 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 reflektera 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 samt införandet av globala handelsbegränsande åtgärder såsom tullar. 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 allvarlig 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.

2.3.3 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 höjdes under 2022 från 0,00 procent till 4,00 procent vid utgången av 2023. Under 2024 avvek dock Riksbanken från den tidigare trenden med höjningar av styrräntan genom att vid flertalet tillfällen besluta om sänkningar av styrräntan.¹² 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.

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

I vissa av Koncernens finansieringsavtal finns 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) 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) Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s (”SBB”) 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. Vid en sådan framtida förändring av kontrollen kan vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas, 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.

2.3.5 En sänkning av Sveafastigheters nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader och påverka tillgången till kapitalmarknaderna

När det gäller att finansiera fastighetsförvärv är Koncernen beroende av att ha tillgång till kapitalmarknaderna och Koncernens lånekostnad kommer att påverkas av dess kreditbetyg. Sveafastigheter har under andra kvartalet 2025, i enlighet med Bolagets förväntan, erhållit ett första långfristigt kreditbetyg från Fitch Ratings Limited om BBB-(EXP) med s.k. *Positive Outlook*. Utomstående kreditvärderingsinstitut kan också sätta kreditbetyg på eget initiativ för att mäta Koncernens förmåga att återbetala sina skulder och dessa baseras på kriterier fastställda av instituten själva. Koncernens kreditbetyg revideras återkommande och kan sänkas eller återkallas.

Kreditvärderingsinstitut baserar sina kreditbetyg på flera olika faktorer, varav de flesta är företagsspecifika. Vissa faktorer hänger emellertid samman med det allmänna ekonomiska läget utanför Koncernens kontroll. Koncernen kan inte förutse vilka åtgärder kreditvärderingsinstituten

¹² Sveriges Riksbank, <https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>.

kommer att vidta, eller vilka åtgärder som måste vidtas som svar på dessa instituts åtgärder. Eventuellt sänkt eller återkallat kreditbetyg för Koncernen skulle öka Koncernens lånekostnad och påverka dess flexibilitet och konkurrenskraft. Om kreditvärderingsinstituten ändrar sin metodik och sina kriterier kan det leda till betygssänkningar som inte speglar förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen eller Koncernens finansiella ställning.

2.4 Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning

2.4.1 *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 miljöstraffavgifter, 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 uppgradering 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 regelförfaranden 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 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 Bolaget ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" (se vidare avsnittet "– Legala frågor och kompletterande information - Immateriella rättigheter") hos EU:s immaterialrättsmyndighet ("EUIPO"), men en extern part har formellt invänt mot dessa ansökningar.

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 har vidare ett antal pågående rättsliga förfaranden med en entreprenör avseende bland annat hävning av entreprenadavtal avseende vissa projekt i Eskilstuna och bättre rätt till aktier i vissa av Bolagets underliggande dotterbolag samt därtill hörande frågor. Bolagets uppfattning är att entreprenören olovligen, genom framtagande av oriktiga bolagshandlingar, bytt ut Koncernens företrädare i sex stycken dotterbolag och istället registrerat sig själv som företrädare för att på så sätt olovligen försöka tillskansa sig kontroll över de aktuella dotterbolagen och av bolagen ägda fastigheter. Bolaget är vidare av uppfattningen att Koncernen varit berättigad att häva entreprenadavtal som har ingåtts med entreprenören hänförligt till vissa projekt i Eskilstuna. Även om Bolaget bedömer att ett negativt utfall i någon av de aktuella förfarandena är osannolikt skulle det kunna uppstå negativa effekter för Bolagets finansiella ställning och/eller lönsamhet om motparten helt eller delvis vinner framgång med ett eller flera av sina anspråk.

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.

2.4.2 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, och syftar till att säkerställa att hyresnivåerna inte ökar för snabbt och hålls på rimliga nivåer till förmån för hyresgästerna (se vidare avsnittet ”– Risker relaterade till Sveafastigheters verksamhet – Sveafastigheter verkar på en reglerad marknad, vilket påverkar Sveafastigheters möjlighet att höja hyrorna”). För det fall att det skulle ske en förändring i detta system, eller en övergång till ett annat system, på grund av till exempel politiska beslut eller nya regleringar, skulle det kunna innebära en betydande risk för bostadsfastighetsbolag. Medan sådana förändringar skulle kunna tillåta bostadsfastighetsbolag att ta ut högre hyror finns det även en risk att hyresnivåerna skulle kunna sänkas på grund av en ogynnsam utveckling av, bland annat, den allmänna ekonomin, den ekonomiska vakansgraden eller demografiska trender i Sverige. Detta kan leda till en mindre förutsägbar hyresutveckling, vilket skulle kunna resultera i mer volatila hyresintäkter för bostadsfastighetsbolagen och försvåra Bolagets 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 intäktsförluster 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 tävling för att attrahera och behålla hyresgäster, vilket potentiellt skulle kunna 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.

2.4.3 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 är exponerad för 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, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Sveafastigheters resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Vidare kan eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet leda till ökade kostnader för Sveafastigheter med avseende på sanering av fastigheter som Sveafastigheter äger eller förvärvat 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 uppgraderingsprocesser. 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.

2.4.4 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 skatterådgivare i dessa frågor. Sveafastigheter och dess dotterbolag är från tid till annat föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till koncerninterna transaktioner och tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, inhyrda konsulter och avdrag för räntekostnader.

Vidare anlitar Koncernen konsulter genom konsultavtal. Om sådana konsulter, på grund av villkoren i konsultavtalen eller omständigheter relaterade till utförandet av konsultuppdraget, de facto skulle betraktas som anställda kan Koncernen bli skyldigt att betala sociala avgifter till Skatteverket samt utge anställningsförmåner till sådana konsulter. Dessutom skulle sådana konsulter omfattas av arbetsrättslig skyddslagstiftning. Koncernen kan därutöver 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 eller tillämpning av skattelagstiftning och/eller andra skatteföreskrifter 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.

2.4.5 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 samt sammansättningen av dess inkomster och tillgångar, så som uppmänt 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.

2.4.6 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 ett färre antal 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") syftar till 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 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 artiklarna 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 överträdelseerna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner EUR eller två procent av den globala årsomsättningen, beroende på vilket belopp som är högst.

2.5 Risker relaterade till värdepapperen

2.5.1 Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av flera faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Per dagen för Prospektet är Sveafastigheters aktie noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Under perioden 18 oktober 2024–31 maj 2025 har Sveafastigheters dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs uppgått till som lägst cirka 29,90 SEK och som högst cirka 39,20 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil och det kan även, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer.

2.5.2 Bolagets största aktieägare kontrollerar Bolaget och befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiens kurs att sjunka

Per den 31 mars 2025, med beaktande av för Bolaget därefter kända förändringar, utgörs Bolagets större aktieägare, vars innehav överstiger fem procent av antalet aktier och röster i Bolaget, av SBB (genom SBB i Norden AB), som genom ett aktieinnehav om 123 405 838 aktier kontrollerar cirka 61,7 procent av röstetalet och antal aktier i Bolaget. Således har SBB kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande. Det finns en risk att den största

aktieägarens intressen skiljer sig från övriga aktieägares vilket riskerar innebära att den största aktieägaren, inom ramen för vad aktiebolagslagen tillåter, utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Om den största aktieägarens intressen skiljer sig från övriga aktieägares intressen kan dess inflytande ha en väsentligt negativ inverkan på aktiernas marknadsvärde.

Försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, samt försäljningar av stora aktieposter, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

2.5.3 *Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av Sveafastigheter per dagen för Prospektet*

Sveafastigheters sammanslagna finansiella rapporter avseende räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023 och 2022 (och som införlivats genom hänvisning i detta Prospekt) 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 bedriver per dagen för Prospektet. Sveafastigheter i dess nuvarande form har inte utgjort en separat koncern under de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023 och 2022. Sammantaget finns det en risk att Sveafastigheters ovan nämnda finansiella information (som införlivats genom hänvisning 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.

2.5.4 *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 är Bolagets övergripande mål att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Därmed förväntas utdelningen vara låg eller utebli under de kommande åren.

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

Sveafastigheters aktier är, och kommer fortsatt på Nasdaq Stockholm vara, noterade 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.

2.5.6 *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.

3 Bakgrund och motiv

Styrelsen anser att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Sveafastigheters utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen om Sveafastigheter och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella aktieägare, hyresgäster samt andra intressenter. I samband med noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market under oktober 2024 offentliggjorde Bolaget ambitionen att byta handelsplats till Nasdaq Stockholm inom 12 månader. Styrelsen anser att ett upptagande till handel på Nasdaq Stockholm kommer att öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Bolaget ytterligare tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket i sin tur bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, under förutsättning att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Bolagets aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 18 juni 2025.

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 Stockholm.

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 13 juni 2025

Sveafastigheter AB (publ)

Styrelsen

4 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”.

4.1 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 tillväxtmöjligheter 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 högskolestäder¹³ och regionerna Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Enligt Sveafastigheter har dessa regioner generellt sett tillväxtmöjligheter 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 avser fastigheter som är under pågående byggnation medan projektutvecklingsfastigheter är projekt med valfrihet vad gäller startdatum.

¹³ Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsportfölj, vilket framgår av ”– Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsportfölj – Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 31 mars 2025”.

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.

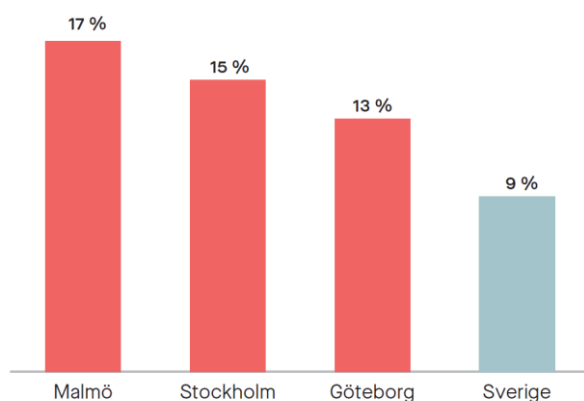
4.2 Översikt av demografiska faktorer som påverkar bostadsmarknaden

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

4.2.1 Befolkningstillväxt

Befolkningen i Sverige har ökat markant under de senaste tio åren, från cirka 9,6 miljoner invånare 2013 till cirka 10,6 miljoner invånare 2024, vilket motsvarar en tillväxt på 9,6 procent.¹⁴ De flesta kommuner i Sverige har rapporterat 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 och det är också i dessa regioner som Sveriges befolkningstillväxt har varit som störst.¹⁵ Då cirka 80 procent av Sveafastigheters fastighetsbestånd är beläget i, eller i närheten av, större tätorter och centrala arbetsmarknader¹⁶ har Bolaget generellt gynnats av befolkningstillväxten och i synnerhet urbaniseringstrenden. Denna urbaniseringstrend stöds av ett flertal nyckelfaktorer i Sverige, däribland tillgång till utbildning och expansiva arbetsmarknader.¹⁷ Urbaniseringstrenden förväntas fortsätta, och det förväntas att den högsta befolkningstillväxten kommer att ske i större stadsregioner framöver.¹⁸ Som visas i diagrammet nedan förväntas befolkningen i Malmö, Stockholm och Göteborg överstiga den nationella tillväxten under perioden 2020–2040.¹⁹

Befolkningstillväxt 2020–2040



¹⁴ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

¹⁵ Boverket, databas.

¹⁶ 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".

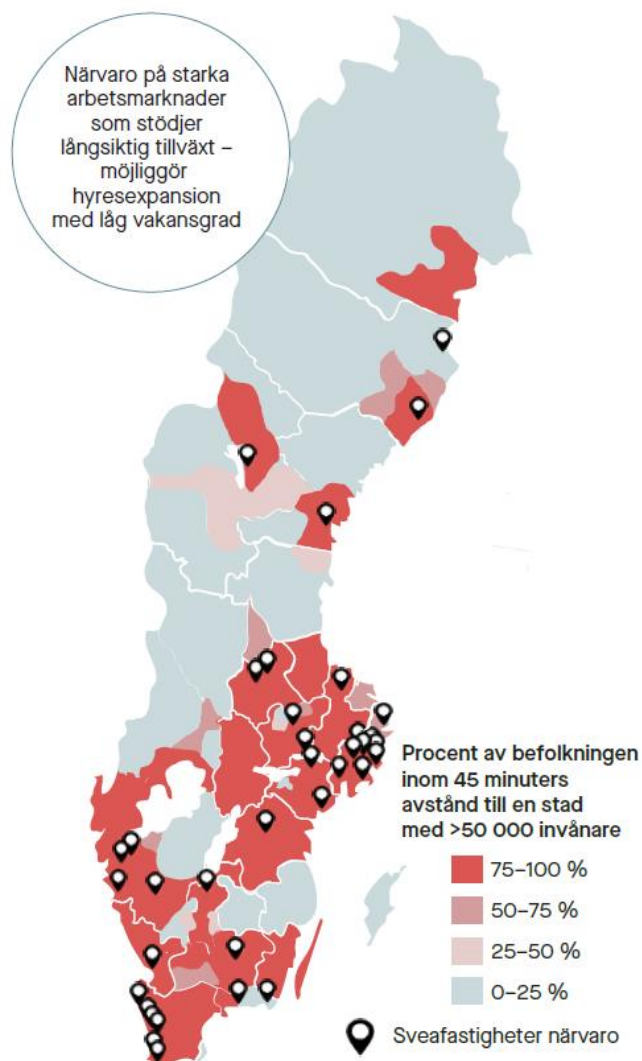
¹⁷ Tillväxtverket, Tillstånd och trender för regional tillväxt 2022 (2023).

¹⁸ Tillväxtverket, Tillstånd och trender för regional tillväxt 2022 (2023).

¹⁹ Statistiska centralbyrån, Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040 (2021).

4.2.2 Pendling

Under 2012–2022 har antalet personer som pendlar²⁰ i Sverige ökat med över 24 procent och per 2022 pendlar mer än 1,8 miljoner individer²¹ i Sverige dagligen över kommungränserna.²² Denna trend drivs delvis av den generella bristen på bostäder i större städer.²³ 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.



²⁰ Definieras av Statistiska centralbyrån som förvärvsarbetande pendlare som är över 16 år och som pendlar ut från eller in till kommunen.

²¹ Definieras som invånare som bor utanför den kommun där de är anställda år 2022.

²² Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

²³ Boverket, Fortsatt underskott på bostadsmarknaden i storstadsregionerna (2024).

4.3 Den svenska hyresregleringen för lägenheter

4.3.1 *Introduktion*

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, innebärandes 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, se vidare 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/eller investeringskostnader vid nyproduktioner.

Bostadshyresavtal regleras av kapitel 12 i jordabalken (1970:994) ("**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.

Per den 31 mars 2025 hade 94 procent av Sveafastigheters förhandlingar förhandlats kollektivt (det vill säga med Hyresgästföreningen), varav bruksvärdesmetoden har tillämpats i cirka 82 procent av förhandlingarna och presumtionshyror i cirka 12 procent av förhandlingarna, vilka främst används för att bestämma hyresnivåer för nyproducerade bostadslägenheter. Därutöver används individuella hyresförhandlingar också i viss utsträckning för att bestämma hyresnivåer och har tillämpats i 6 procent av Sveafastigheters förhandlingar.

4.3.2 *Årliga hyresförhandlingar*

I bostadshyresavtal är det möjligt att ta in en s.k. "förhandlingsklausul" 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 överenskommits, vanligtvis att gälla retroaktivt för hyran under det nya kalenderåret. Om en hyresgäst flyttar ut kommer nästa hyresgäst att omfattas av samma förhandlade hyra (se dock avsnittet ”– Hyror för uppgraderade lägenheter” nedan). Den s.k. Trepartsöverenskommelsen, som träffats mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytt, 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. 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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/eller 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.²⁴ 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.

4.3.5 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.

4.3.6 Hyror för uppgraderade lägenheter

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

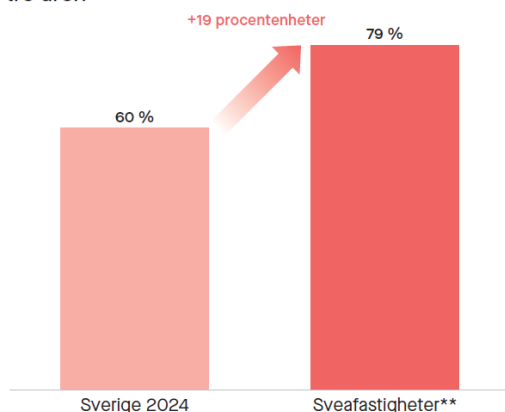
4.4 Den strukturella vakansen på den svenska bostadshyresmarknaden

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

²⁴ Svea hovrätt, ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21.

underskott av bostäder.²⁵ Som exempel förväntar sig 60 procent av kommunerna ett underskott på bostäder under de kommande tre åren. Det strukturella underskottet har ökat över tid och för tio år sedan förväntade sig endast cirka 18 procent av kommunerna ett underskott under de kommande fem åren.²⁶ 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 per 2021 uppgick till 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.²⁷

*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 verksamt.²⁸

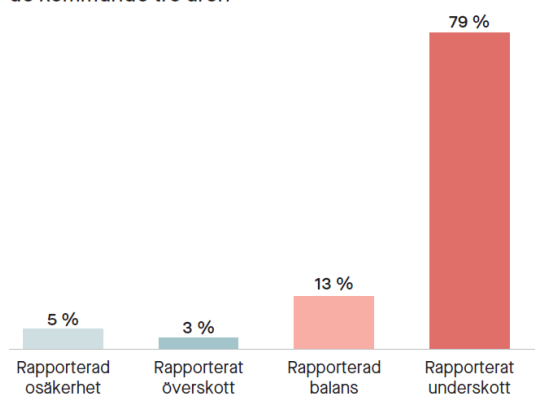
²⁵ Boverket, databas.

²⁶ Boverket, databas.

²⁷ Statistiska databaser från Statistiska centralbyrån (senast tillgängliga data från 2021), Statista (senast tillgängliga data från 2022) och KTI Finland (senast tillgängliga data från 2023).

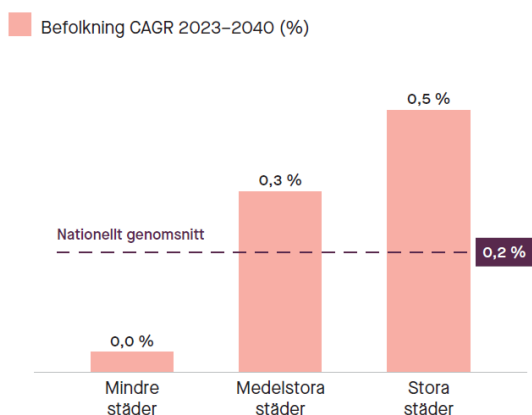
²⁸ Boverket, databas.

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 en ökad urbanisering i Sverige framöver. Från 2023 till 2040 förväntas medelstora städer och större städer ha en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt, benämnt "Befolkning CAGR" i tabellen nedan, som förväntas överstiga det nationella genomsnittet och tillväxtnivån i mindre städer.²⁹ Bolagets bedömning är därför att urbaniseringen kommer att öka framöver med fler individer som flyttar till medelstora städer och större städer.

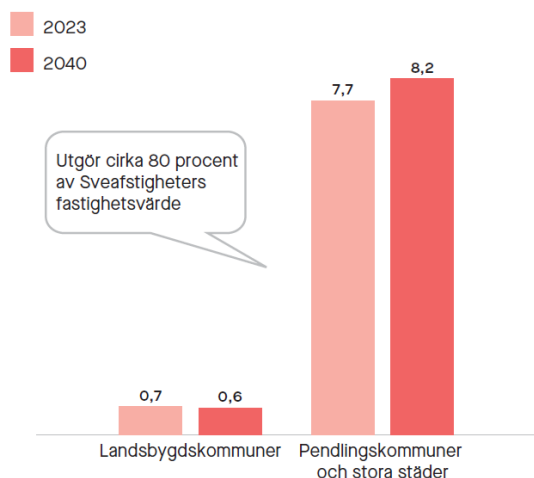


Vidare väntas pendlingskommuner och större städer öka sin totala befolkning fram till 2040 från 7,7 miljoner till 8,2 miljoner invånare. Landsbygdskommuner förväntas tvärtom minska sin befolkning från 0,7 miljoner till 0,6 miljoner invånare under samma period. Sveafastigheters fastigheter är till övervägande del belägna i pendlingskommuner och storstäder, vilka under tredje kvartalet 2024 beräknades stå för cirka 80 procent av Bolagets totala fastighetsvärde.³⁰

²⁹ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

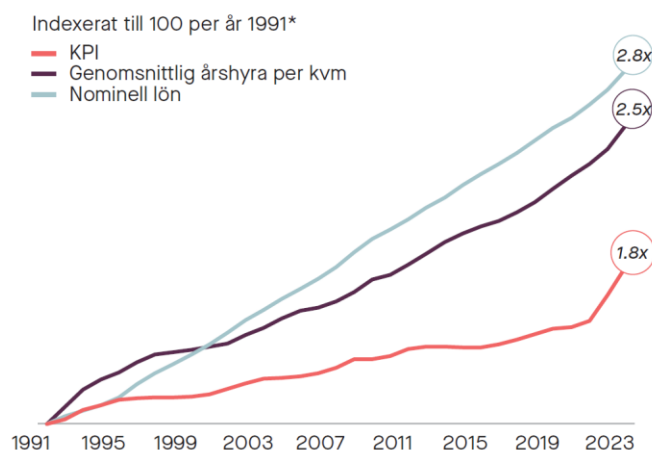
³⁰ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen. Viktat baserat på Sveafastigheters fastighetsvärde i respektive kategori enligt SCB:s definition.

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.³¹ Den senaste tidens trender har visat en tillfällig anpassning av hyresnivåerna till inflationen sedan 2022. Under de senaste tre åren har hyreshöjningarna i Sverige genomsnittligen varit 5 procent och under 2025 väntas en genomsnittlig hyreshöjning om 4,7 procent.³² Under 2025 uppgår Sveafastigheters genomsnittliga hyreshöjning till 4,9 procent.



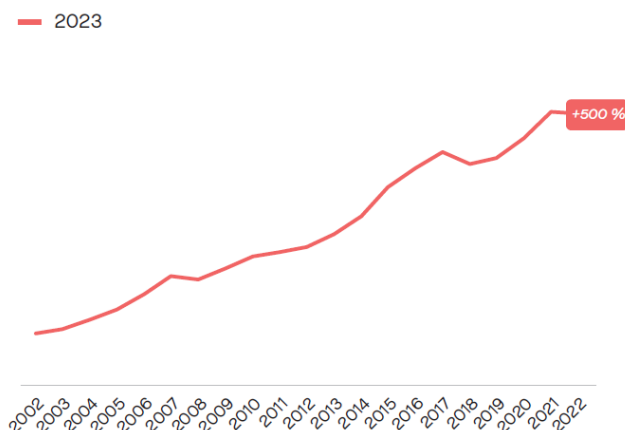
Ett sätt att visa på betalningsviljan för bostäder kan vara att se över den alternativa upplåtelseformen av flerbostadshus, det vill säga bostadsrättsmarknaden. Även om prisbilden för bostadsrätter varierar

³¹ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen från 1969 till 2023.

³² Hyresgästföreningen, Hyresförhandling 2025.

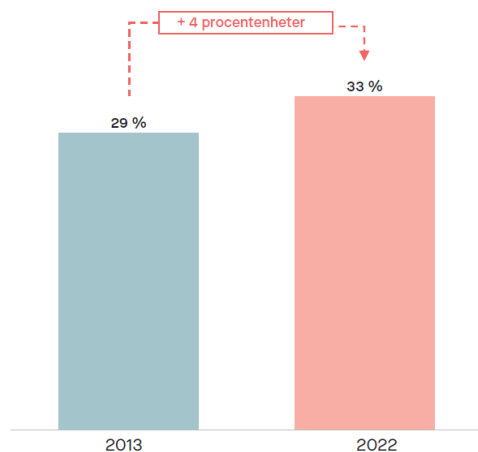
i Sverige har det nationella genomsnittliga priset för en bostadsrätt ökat med mer än 500 procent under 2002–2022.³³

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 2013.³⁴ Trenden med ökade antalet hyresrätter har hållit i sig och under 2024 uppgick cirka 73 procent av byggstartade flerbostadshus hyresrätter.³⁵

Bostäder som utgör hyreslägenheter (%)



Som ett resultat av strukturell vakans, hyror under marknadsnivå och marknadsprissättningen av bostadsrätter, är det Sveafastigheters uppfattning att den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av en relativt låg omsättning på hyreslägenheter 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.

³³ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

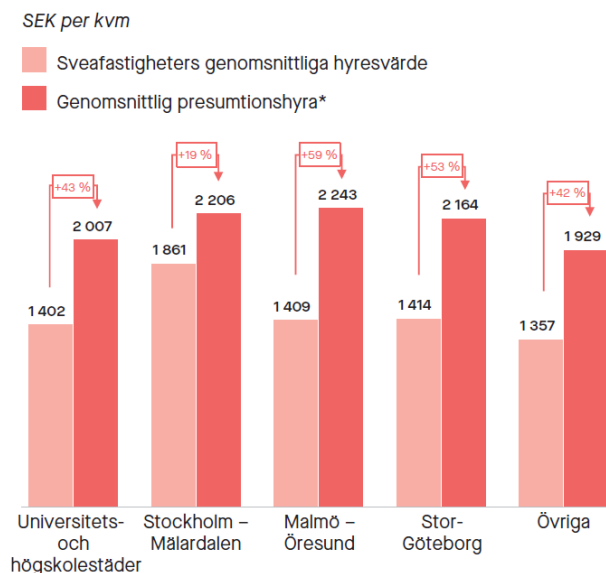
³⁴ Baserat på data från Rådet för främjande av kommunala analyser.

³⁵ Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

4.5 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.³⁶ Byggekostnaderna har stigit snabbare i Sverige än i många andra länder, sannolikt beroende på bristande konkurrens och strikta byggnormer.³⁷ För att stimulera produktionen av nya hyresbostäder bestäms hyrorna därför i första hand med hjälp av presumtionshyror, vilket beskrivs närmare i avsnittet ”– Den svenska hyresregleringen för lägenheter”. Därmed kan presumtionshyror i nyproducerade bostadshus, enligt Bolagets uppfattning, ses som en uppskattning av gällande marknadshyror för nyproducerade eller nyligen uppgraderade lägenheter i vissa städer och regioner, eftersom hyrorna speglar hyresgästens förmåga och vilja att betala för en specifik plats och ett specifikt skick.

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).

4.6 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.³⁸ Intresset för bostadstillgångar har i regel drivits av det strukturella underskottet, vilket Sveafastigheter anser

³⁶ Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2023–2030 (2023).

³⁷ SOU 2024:71 s. 145.

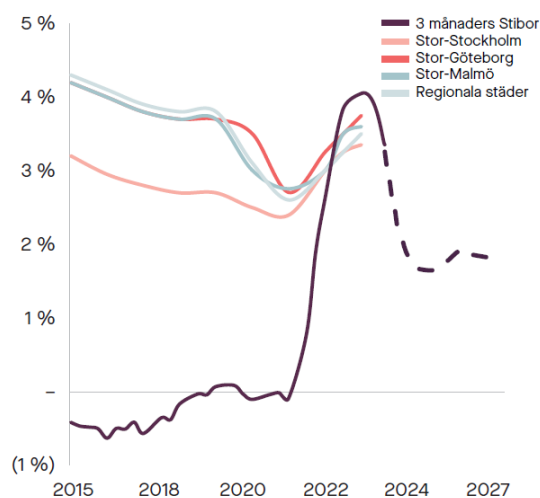
³⁸ Colliers Nordic Property Outlook (2024).

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.³⁹

I spåren av den höga inflationen under 2022–2023 samt delar av 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.⁴⁰ Till följd av detta har marknadens 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.

Den svenska fastighetsmarknaden började stabiliseras under 2024 och den totala transaktionsvolymen uppgick till 140 MDSEK fördelat på 342 affärer, en ökning med 35 procent från 2023. Även om återhämtningen är noterbar ligger volymerna fortfarande cirka 30 procent under det historiska genomsnittet för 2015–2023. Med en inflation under målet och utsikter till ytterligare räntesänkningar kan dock investerarnas sentiment förbättras under 2025, vilket förväntas leda till en gradvis återhämtning i sektorn.⁴¹ 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.⁴²

Direktavkastningskrav och 3 månaders STIBOR** (%)*



* Baserat på data från Savills Research.

** Baserat på data från Bloomberg per september 2024.

³⁹ JLL Nordic Outlook Spring (2024).

⁴⁰ JLL Nordic Outlook Spring (2024).

⁴¹ Newsec Property Outlook – Spring 2025.

⁴² Savills Research och Bloomberg.

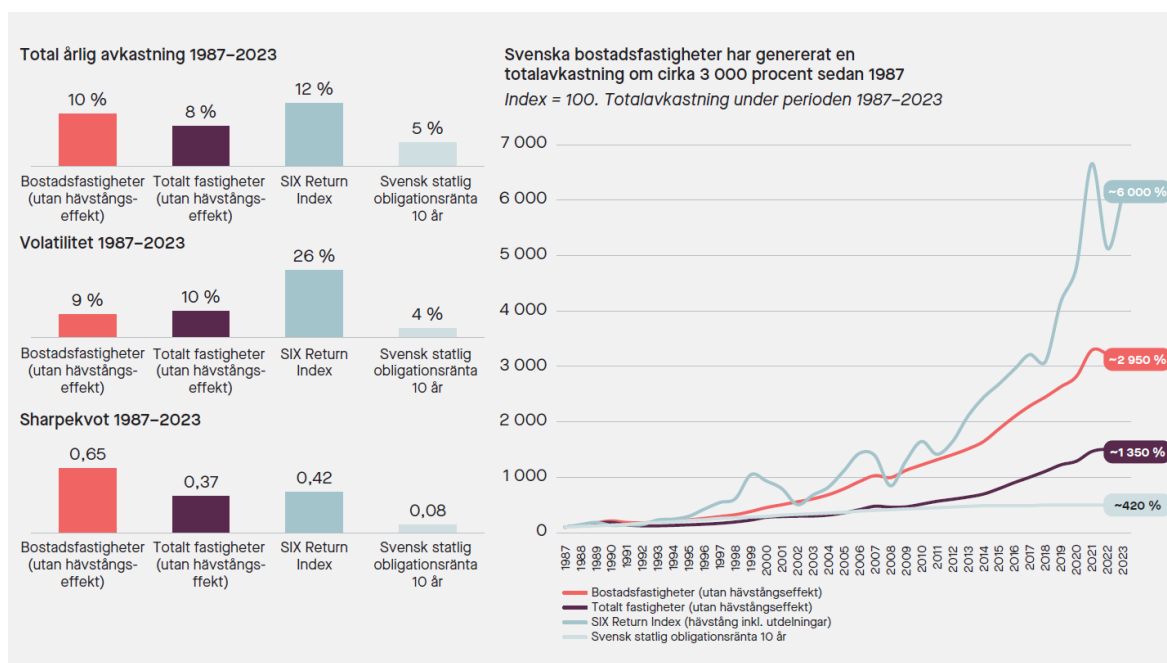
4.7 Konkurrenter

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), Fastighets AB Balder (publ), Heimstaden AB (publ), Neobo Fastigheter AB (publ) (inom noterade fastighetsbolag), Stena Fastigheter AB, Victoriahem AB, Einar Mattsson AB och Rikshem AB (publ) (inom onoterade fastighetsbolag) samt allmännyttiga bostadsfastighetsbolag som verkar i samma regioner som Sveafastigheter.

4.8 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 mått med Sharpekvoten överträffade dock svenska bostadsfastigheter på en riskjusterad basis både SIX Return Index och den totala avkastningen för fastigheter utan hävstång.⁴³



⁴³ Baserat på data från SEB, Morgan Stanley Capital International, Nasdaq, Macrobond och Sveriges Riksbank.

5 Verksamhetsbeskrivning

5.1 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 grunden i Bolagets fastighetsbestånd därmed bostadsfastigheter från tre tidigare separata entiteter. Samtliga dotterbolag till Sveafastigheter är helägda.

Den 18 oktober 2024 noterades Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market i syfte att bland annat ge Bolaget ökad finansiell flexibilitet, en bredare investerarbas och öka kännedomen om Sveafastigheter. I samband med noteringen blev Sveafastigheter det största renodlade bostadsfastighetsbolaget som är noterat i Sverige.⁴⁴

Per den 31 mars 2025 hade Bolaget ett fastighetsvärde, inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktion (bokfört värde), som motsvarade 28,2 MDSEK. Portföljen bestod per samma datum av fastigheter i förvaltning motsvarande 24,9 MDSEK, fastigheter klassificerade som pågående byggnation motsvarande 1,1 MDSEK samt projektutveckling och byggrätter motsvarande 2,2 MDSEK.

5.2 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.

5.3 Mission

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

5.4 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.

⁴⁴ Baserat på data från kvartalsrapporterna för perioden 1 januari 2025–31 mars 2025 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).

5.5 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.
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.
2024	- Bolagets aktier noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market.

5.6 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 uppgraderingar och utvärderar kontinuerligt lägenheter när de är vakanta. Bolaget har en historik av att genomföra uppgraderingar 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.

5.7 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 fastställde under 2024 de operationella och finansiella mål som anges nedan vilka gäller för de kommande fem åren (gäller från den 1 juli 2024). Vidare fastställde styrelsen i februari 2025 de hållbarhetsmål som anges nedan.

Nedanstående finansiella och operativa mål samt hållbarhetsmål 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 ”– Riskfaktorer” för ytterligare information).

5.7.1 Operativa mål

- Uppgradera minst 2 000 lägenheter.
- Byggstart av minst 600–800 lägenheter per år.
- Erhålla markanvisningsavtal eller förvärva byggrätter för nyproduktion av minst 800 nya lägenheter per år.
- Överskottsgraden inklusive fastighetsadministration ska överstiga 70 procent.

5.7.2 Finansiella mål

- Belåningsgraden ska vara under 50 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 ggr.
- Över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde om minst 12 procent per stamaktie.

5.7.3 Hållbarhetsmål

- Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.
- Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.
- Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.

5.8 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 kostnadssänkande (såsom energiåtgärder) som intäktshöjande åtgärder (såsom löpande uppgraderingar samt bruksvärdesprovningar för att uppnå högre hyror),
- syfta 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 Silver⁴⁵ eller motsvarande. 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, och
- portföljoptimering genom försäljning respektive förvärv av utvalda fastigheter.

5.9 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 har det inte betalats ut någon utdelning för det senaste räkenskapsåret och utdelningen förväntas att vara låg eller utebli under de kommande åren.

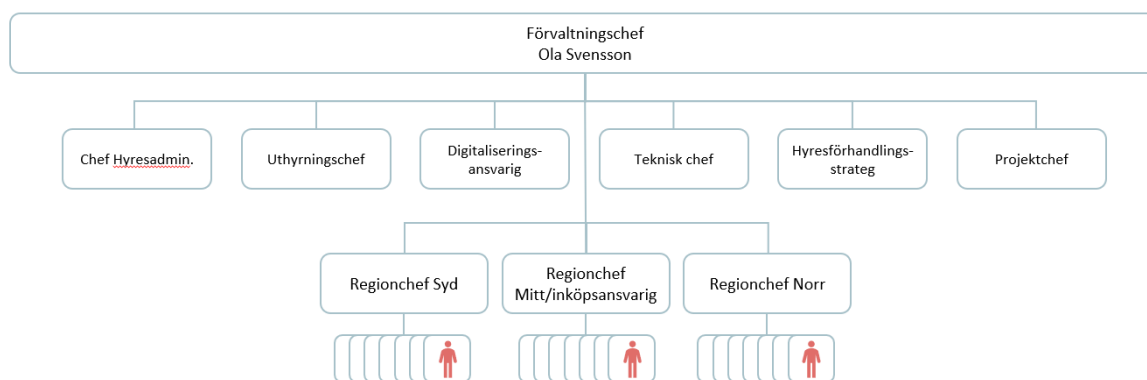
⁴⁵ Miljöbyggnad Silver innebär att fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och aktivt arbetar för mer hållbara byggnader och en god inomhusmiljö. De högt ställda kraven för Miljöbyggnad Silver innebär bland annat att solskydd, ljudmiljö och ventilation behöver vara betydligt högre än rådande rekommendationer.

5.10 Affärsområden

5.10.1 Fastighetsförvaltning

5.10.2 En översikt av fastighetsförvaltningen

Sveafastigheter fokuserar på långsiktig egen fastighetsförvaltning med en lokal närvaro där kundnära relationer är en viktig del i Bolagets strategi. 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. I nedan illustration framgår en översikt över fastighetsförvaltningen.



* Ungefär 151 heltidsekvivalenter i fastighetsförvaltningsteamet.

5.10.3 Fastighetsförvaltningens fokus

5.10.3.1 Inledning

Bolagets uppfattning är att de har de verktyg som krävs för att stödja den organiska lönsamma tillväxten. Sveafastigheter har definierat fyra fokusområden inom fastighetsförvaltningen vilka syftar till att främja Bolagets långsiktiga mål och övergripande strategi, vilka innefattar:

- att öka den ekonomiska uthyrningsgraden,
- att löpande utvärdera potentiella hyresökningar genom bedömningar av bruksvärdet för att öka hyresnivåerna utan investeringar,
- att löpande utvärdera och arbeta strategiskt med uppgraderingar, och
- att kontinuerligt fokusera på initiativ för energieffektivisering inom alla aspekter av organisationen genom löpande hållbarhetsförbättrande investeringar. Flera initiativ för energieffektivisering har tagits för att främja hållbarhet, inklusive minskade koldioxidutsläpp, tillsammans med lägre driftskostnader.⁴⁶ Bolaget använder digitala initiativ som Mestro och Smartvatten, som ger hyresgästerna möjlighet att spåra vatten- och energianvändning för att minska kostnader och energianvändning samtidigt som det sparar tid för organisationen för fastighetsförvaltning. Dessutom kan Sveafastigheters hyresgäster

⁴⁶ Se vidare avsnitten ” – Övriga investeringar i portföljen avseende fastigheter i förvaltning” och ” – Hållbarhetsarbete”.

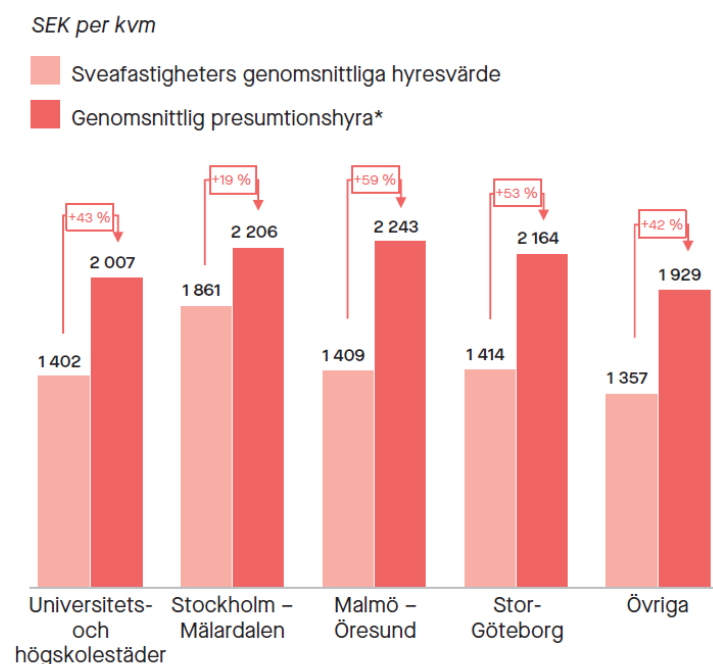
använda Avy för ekonomisk och teknisk förvaltning, vilket gör det möjligt för hyresgästerna att minska koldioxidutsläppen och öka kundnöjdheten.

5.10.3.2 Ekonomisk uthyrningsgrad

Per den 31 mars 2025 hade Sveafastigheter en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,9⁴⁷ procent. Organisationen för fastighetsförvaltning huvudsakliga fokus är att stärka Sveafastigheters ekonomiska uthyrningsgrad genom marknadsföring och olika typer av samhällsengagemang. För ytterligare information om Bolagets samhällsengagemang, se avsnittet ”– Hållbarhetsarbete – Dubbel väsentlighetsanalys – Socialt” nedan.

5.10.3.3 Utvärdering av potentiella hyresökningar

Sveafastigheter utvärderar regelbundet fastighetsvärdehöjande åtgärder såsom att identifiera uppgraderingar 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 uppgraderingar eller bruksvärdesprövningar eftersom presumtionshyresnivåer visar att hyresgäster är villiga och kapabla att betala en högre hyra för lägenheter med högre kvalitet.⁴⁸ Nedan anges i illustrativt syfte Sveafastigheters genomsnittliga hyresvärde per 30 juni 2024 jämfört med genomsnittliga presumtionshyran fördelat per regioner.



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

⁴⁷ Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.

⁴⁸ Bolagets bedömning.

Bolaget har per den 31 mars 2025 identifierat cirka 3 500 lägenheter som är tillgängliga för uppgradering⁴⁹ eller bruksvärdesprövning. Baserat på de lägenheter som är kvalificerade för uppgradering bedömer Sveafastigheter att de potentiella uppgraderingarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500⁵⁰ SEK per kvadratmeter beroende på uppgraderingarnas omfattning, en minskning av underhållskostnaderna med 25–30⁵¹ SEK per kvadratmeter, och en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om cirka sju procent.

5.10.3.4 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 31 mars 2025 hade Bolagets fastigheter i förvaltning ett årligt hyresvärde om 1 596 SEK per kvadratmeter, varav cirka 80 procent av hyresvärdet härrör från bruksvärdeshyror.

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. Bolaget har per den 31 mars 2025 identifierat cirka 3 500 lägenheter som är tillgängliga för uppgradering.⁵² Nedan illustreras processen avseende 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

5.10.3.5 Uppgraderingar

Sveafastigheter arbetar systematiskt med att uppgradera 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

⁴⁹ De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

⁵⁰ Baserat på Bolagets tidigare genomförda uppgraderingar av lägenheter.

⁵¹ 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 flyttar ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.

⁵² De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

kassaflöden. Organisationen för fastighetsförvaltningen utvärderar löpande portföljen för att ha god framhållning till var möjliga uppgraderingar 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 uppgraderingar möter efterfrågan hos nya potentiella hyresgäster.

Bolaget upprustar lägenheter när en hyresgäst flyttar ut om det bedöms vara värdeskapande genom åtgärder som uppgraderingar och energieffektiviseringar, vilket resulterar i ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader. Uppgraderingarna drivs av den lokala efterfrågan och genomförs endast om Bolaget bedömer att den uppgraderade lägenheten kommer att bli enkel att hyra ut. Bolaget har per den 31 mars 2025 identifierat cirka 3 500 lägenheter som är tillgängliga för uppgradering.⁵³ Hyreshöjningarna ska vara rimliga och jämförbara med andra liknande lägenheter på marknaden, varför uppgraderingar endast görs om efterfrågan kan identifieras innan arbetet påbörjas. Baserat på de lägenheter som är kvalificerade för uppgradering bedömer Sveafastigheter att de potentiella uppgraderingarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500⁵⁴ SEK per kvadratmeter beroende på uppgraderingarnas omfattning, en minskning av underhållskostnaderna med 25–30⁵⁵ SEK per kvadratmeter, och en genomsnittlig direktavkastning på investerat kapital om cirka sju procent. Från 2020 har Bolaget uppgraderat över 1 600 lägenheter. Under den perioden har organisationen visat att den kan hantera uppgraderingar av 900 lägenheter under ett år.

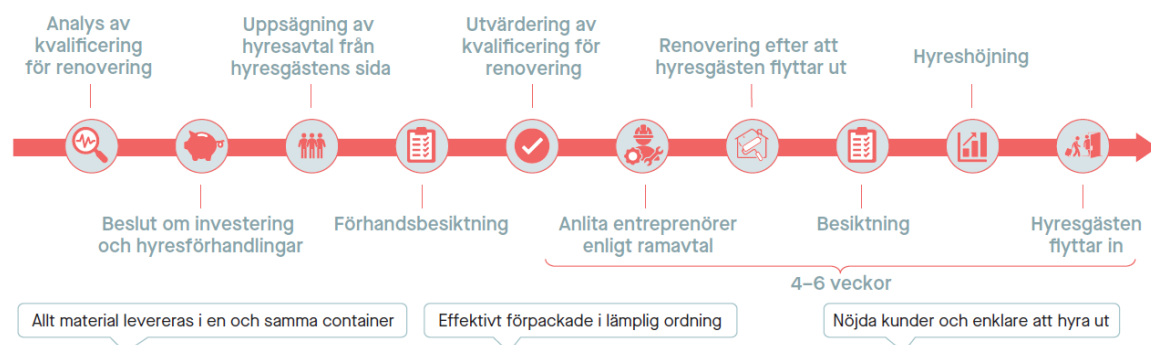
När en hyresgäst säger upp sitt hyreskontrakt besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om huruvida uppgradering ska genomföras eller inte. Omfattningen av uppgraderingen avgörs utifrån bostadens standard vid hyreskontraktets upphörande. Uppgraderingsprocessen 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.

Sveafastigheter har en standardiserad uppgraderingsprocess som säkerställer en snabb process och möjliggör hög direktavkastning på investerat kapital. Till exempel levereras materialet till lägenhetsuppgraderingar i en container, effektivt förpackade i rätt ordning för en smidig process. Nedan illustreras en översikt av uppgraderingsprocessen.

⁵³ De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

⁵⁴ Baserat på Bolagets tidigare genomförda uppgraderingar av lägenheter.

⁵⁵ 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 flyttar ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.



När Sveafastigheter uppgraderar sina lägenheter används långsiktigt hållbart material.⁵⁶ 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 uppgraderingsprocessen 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 uppgraderingar, inklusive hemelektronik och annat material.

5.10.3.6 Övriga investeringar i portföljen avseende fastigheter i förvaltning

Sveafastigheters organisation för fastighetsförvaltning har en lång erfarenhet av att genomföra klimatsmarta uppgraderingar för att minska energiförbrukningen och kostnaderna. Från 2020 och fram till och med 30 juni 2024 genomförde Bolaget energieffektiviseringar som har resulterat i förbättringar om 27 miljoner kWh. Sveafastigheter har till exempel minskat energiförbrukningen och driftkostnaderna genom att justera temperaturer, byta ut utrustning eller installera solpaneler.⁵⁷

Vidare är Bolaget väl rustat för att uppfylla kraven på energieffektivisering enligt EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda, eftersom Bolaget jobbar kontinuerligt för att sänka energianvändningen med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. En viktig del för att uppnå målet är Bolagets databaserade rutiner och digitalisering för energieffektivisering.⁵⁸ Nedan illustreras ett urval av genomförda investeringar och dess förväntade effekter.

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.

⁵⁶ Inklusive nya ytskikt, uppgraderade badrum och kök.

⁵⁷ För mer information om energieffektivisering och hållbarhet, se vidare avsnittet ”Hållbarhetsarbete.”

⁵⁸ Se vidare avsnittet ”Hållbarhetsarbete” nedan.

5.10.4 Nyproduktioner

5.10.4.1 Översikt

Sveafastigheters nyproduktioner består av pågående byggnation, projektutveckling och tillskapande av byggrätter. Portföljen för nyproduktioner är belägen i områden med starka förutsättningar och är främst fokuserad på Stockholm-Mälardalsregionen samt utvalda universitets- och högskolestäder⁵⁹ och cirka 100 procent av portföljens fastighetsvärde vid färdigställande är i dessa områden. Totalt förväntas nyproduktionsportföljen tillföra ett ytterligare fastighetsvärde om 18,2 MDSEK och cirka 7 566⁶⁰ nya lägenheter vid färdigställande.⁶¹ Per den 31 mars 2025 är 908 antal lägenheter under pågående byggnation, 6 658 antal lägenheter under projektutveckling och Bolaget har 344 000 kvm bruttoarea i byggrättsportföljen varav 132 000 kvm i bruttoarea har vunnit laga kraft.

Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med fokus på kommuner med befolkningsstillväxt, 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 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.⁶² 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.

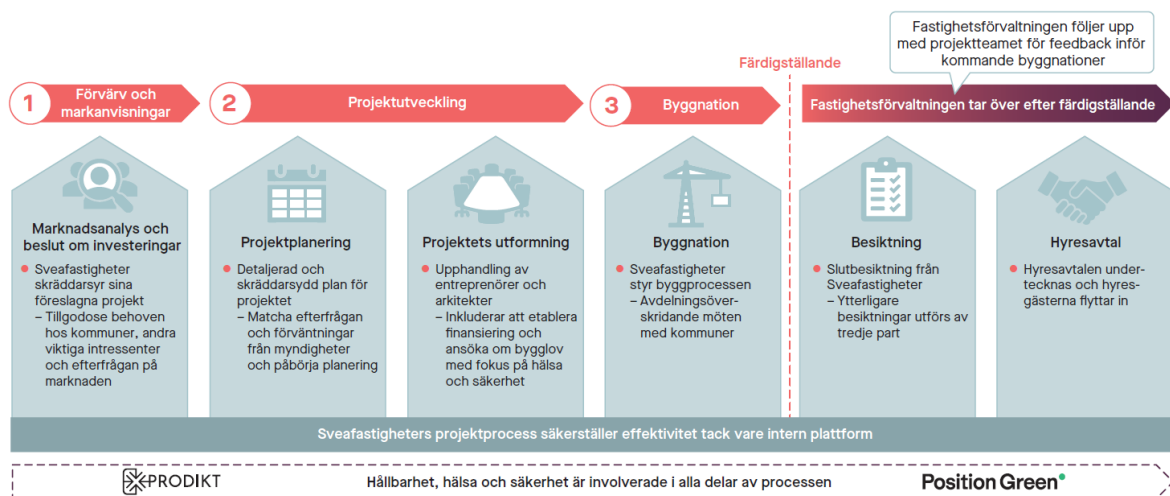
Bolaget arbetar genom en strukturerad process och har en väletablerad plattform för nyproduktion, vilket sammanfattas i följande illustration. Sveafastigheter arbetar aktivt med att etablera effektiva processer för hantering av bygglovsansökningar och andra tillståndprocesser. Effektiva administrativa processer bidrar till att korta ledtider för projekten i dess helhet. I illustrationen 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.

⁵⁹ 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 31 mars 2025”.

⁶⁰ Lägenheter inkluderar bostadsrätter. Bostadsrätter exkluderas dock från fastighetsvärdet.

⁶¹ Nyproduktioner vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 31 mars 2025.

⁶² Bolaget har full intern kapacitet för förvärv och markanvisning samt projektutveckling och byggteamet har full intern kapacitet för projektledning.



Sveafastigheter fokuserar på hög standard inklusive 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 Bolagets erfarenhet av vad hyresgästerna 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 31 mars 2025 hade Sveafastigheter cirka 1 300 bostadsrätter samt 5 358 antal hyresrätter i projektutvecklingsportföljen.

Med tanke på Bolagets interna projektutvecklingsteam med långvarig erfarenhet i branschen fokuserar Bolaget kontinuerligt på kostnadsminskningar för att öka marginalerna.⁶³ Sveafastigheter följer sina byggprojekt noga och har historiskt visat förmåga att genomföra projekt inom fastställda budgetramar och, över tid, begränsa effekterna av prisfluktuationer. Utvecklingsteamets erfarenhet ger Bolaget en god kännedom om projektkostnaderna, vilken stöds av en intern modell för kostnadskontroll 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 platsspecifika 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.

5.10.4.2 Pågående byggnation

Per den 31 mars 2025 hade Sveafastigheter investerat 998 MSEK i pågående byggnation och Bolaget förväntar sig investera ytterligare 1 047 MSEK i dessa projekt, fördelat med 791 MSEK under 2025 och 256 MSEK under 2026. Den pågående byggnationsportföljen består av cirka 908 lägenheter och efter färdigställande uppskattar Sveafastigheter att de pågående byggnationsprojekten kommer att

⁶³ För förvärv och tilldelning av mark samt projektutveckling har Bolaget full intern kapacitet, och för nyproduktion har Bolaget full intern projektledning.

värderas till cirka 2,2 MDSEK i fastighetsvärde. Per den 31 mars 2025 bedöms de pågående byggnationsprojekten, vid färdigställande, bidra med kommande hyresvärde om 13 MSEK under 2025 och 113 MSEK under 2026 i löpande hyresvärde vid färdigställande.⁶⁴ För ytterligare information om fastigheter under pågående byggnation, se avsnittet ”– Fastighetsportfölj – Pågående byggnation fördelat per region” nedan.

5.10.4.3 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, byggtekniska 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 2 400 lägenheter under 2021–2024. Därutöver har mer än 76 000 kvadratmeter byggrätter genererats på fastigheter i förvaltning under 2022–2024.

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.

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

⁶⁴ Baserat på externa värderingar per den 31 mars 2025.

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.

Sveafastigheter har en projektutvecklingsportfölj bestående av cirka 6 658 nya lägenheter, varav 5 358 avser hyresrätter och 1 300 avser bostads- och äganderätter. Hyresrätterna i projektportföljen uppskattas ha ett löpande hyresvärde vid färdigställande om cirka 847 MSEK. Projektutvecklingsportföljens totala fastighetsvärde, avgränsat till hyresrätter, uppgår vid färdigställande till 16,0 MDSEK.⁶⁵ Cirka 93 procent av projektutvecklingsportföljen⁶⁶ är belägen i Stockholm-Mälardalsregionen. För ytterligare information om projektutvecklingsportföljen för hyresrätter, se avsnittet ”– Fastighetsportfölj – Projektutveckling avseende hyresrätter fördelat per region” nedan.

5.10.4.4 Byggrättsutveckling

Sveafastigheter har förmåga att utveckla byggrätter genom förtätning inom och i anslutning till sina nuvarande fastigheter, såsom parkeringsytor som inte används. Per den 31 mars 2025 hade Sveafastigheter 344 000 kvadratmeter byggrätter, varav 132 000 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 har historiskt varit skickliga på att identifiera lämpliga byggrätter på marknader med långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter.

5.11 Hållbarhetsarbete

5.11.1 Översikt

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela sin verksamhet och värdekedja. Det övergripande målet är att förvalta och utveckla hållbara hem för fler genom att minska miljövtrycket och skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Sveafastigheter har påbörjat ett genomgripande arbete för att säkerställa att Koncernen har hållbarhetsmål och uppföljning som passar Koncernens specifika situation och ambitioner liksom kommande hållbarhetsregleringar framåt.

5.11.2 Förberedande arbete, CSRD och EU-taxonomin

Enligt gällande lagstiftning omfattas Sveafastigheter av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (”**CSRD**”) från och med räkenskapsåret 2026. Under 2024 har Sveafastigheter genom Koncernens hållbarhetsråd (ledningsgrupp tillsammans med hållbarhetschef) förberett rapporteringsarbetet genom att bland annat identifiera Sveafastigheters värdekedja och genomföra dubbel väsentlighetsanalys i linje med European Financial Reporting Advisory Groups (”**EFRAG**”) rekommendationer, se vidare nedan under avsnittet ”– Dubbel väsentlighetsanalys”.

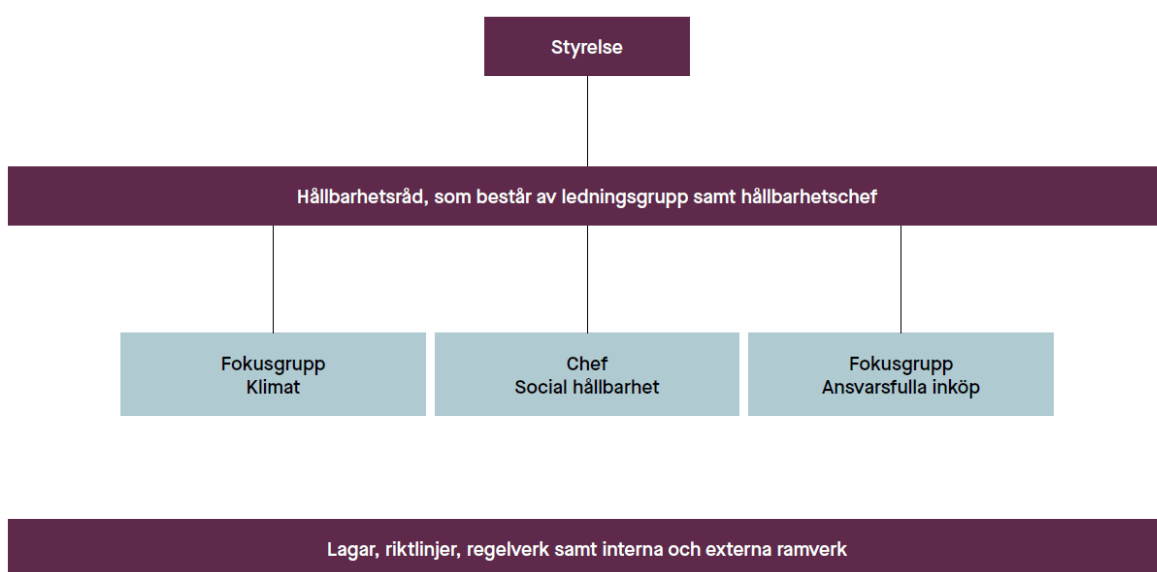
⁶⁵ Hyresvärde och fastighetsvärde vid färdigställande baserat på externa värderingar per den 31 mars 2025.

⁶⁶ Exklusive bostadsrätter.

Under 2024 har Sveafastigheter även påbörjat arbetet med redovisning enligt EU-taxonomin. EU-kommissionens pågående översyn av regelverket (det så kallade Omnibus-paketet) kan påverka om Sveafastigheter omfattas av CSRD och EU-taxonomin.

5.11.3 Hållbarhetsstyrning

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sveafastigheters organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mål samt handlingsplaner. Utöver detta styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk. Nedan illustreras hållbarhetsstyrningen i Sveafastigheter.



5.11.4 Dubbel väsentlighetsanalys

5.11.4.1 Översikt

Sveafastigheters hållbarhetsråd genomförde under hösten 2024 en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att identifiera Koncernens väsentliga hållbarhetsfrågor och resultat av analysen förankrades i styrelsen. Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes baserat på kraven i European Sustainability Reporting Standards och metoden utgick från EFRAG:s Implementation Guidelines. Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Sveafastigheter vilka styr innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt. De tio väsentliga hållbarhetsfrågorna delas upp i kategorierna miljö, socialt och styrning. Frågorna kommer fördelat på dessa kategorier att presenteras i det följande tillsammans med övergripande mål och mätetal som fastslogs av styrelsen i februari 2025.

5.11.4.2 Miljö

Klimatanpassning

Klimatförändringar kan påverka marknader och städer där Sveafastigheter äger fastigheter på kort, medellång och lång sikt. Redan idag har sannolikheten för värmeböljor, kraftig nederbörd, översvämningar och torka ökat. I ett framtida varmare klimat bedöms den här typen av förändringar bli kraftigare. Åtgärder på en enskild fastighet kan göra att andra fastigheter avlastas, och trycket på de gemensamma systemen minskar. På så sätt spelar enskilda klimatanpassningsåtgärder en roll för hela samhället. Nedan sammanfattas hur Sveafastigheter arbetar med klimatanpassning.

- **Övergripande mål:** Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** I arbetet med att ta fram nya detaljplaner för nyproduktion görs utredningar för att undvika platser med höga klimatrisker samt att kunna förebygga fysiska risker. Förebyggande åtgärder kan exempelvis utgöras av fördröjningsmagasin under mark där översvämningssrisk identifierats. Vidare utför Sveafastigheter en klimatriskanalys på hela fastighetsportföljen. Analysen utgår från information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan.
- **2024:** 97 procent av portföljen bedöms klara av att bemöta klimatrisker efter klimatanpassningsåtgärder.
- **Framåt:** Klimatriskanalysen kommer att fördjupas för fastigheter som bedömts vara utsatta för hög risk. En handlingsplan med förslag till förebyggande åtgärder kommer att tas fram och förebyggande åtgärder implementeras.

Klimatpåverkan och energi

Sveafastigheter arbetar för att minska klimatpåverkan från nyproduktionen och beståndet. Enligt Naturvårdsverket står byggnader för drygt en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige sett ur ett livscykelperspektiv, medan fastighetssektorn står för 40 procent av den totala energianvändningen.⁶⁷ En låg energianvändning innebär en lägre driftkostnad och förbättrade möjligheter för grön finansiering. Nedan sammanfattas hur Sveafastigheter arbetar med klimatpåverkan och energi.

- **Övergripande mål:** Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives ("SBTi") nya ramverk för Buildings.⁶⁸
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Inom nyproduktion finns en färdplan för att successivt minska växthusgasutsläppen. Åtgärder som prioriteras är minimerad materialåtgång, användning av material med lägre klimatpåverkan, minimering av avfall samt att minska transporter. Energilösningar som till exempel solpaneler, förbättrad ventilation och takisolering och andra hållbara lösningar integreras för långsiktigt hållbar förvaltning. Vid

⁶⁷ Naturvårdsverket, Klimatet och bygg- och fastighetssektorn.

⁶⁸ SBTi är ett globalt initiativ för att stötta bolag att fastställa vetenskapsbaserade klimatmål som valideras av en oberoende tredje part. Kriterier för bygg- och fastighetssektorn ("Buildings") publicerades i augusti 2024 och sätter upp utsläppsmålsminskningsmål i linje med 1,5°C.

uppgraderingar prioriteras material med låg klimatpåverkan och transporter minimeras. Vidare finns inom förvaltningen ett mål om att kontinuerligt sänka energianvändningen, med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. Det gör Sveafastigheter väl rustat för energi- och utsläppskraven enligt Energiprestandadirektivet⁶⁹. En viktig del för att uppnå målet är Sveafastigheters databaserade rutiner och digitalisering för energieffektivisering.

- **2024:** Sveafastigheter investerade 55 MSEK i projekt för att förbättra energiprestandan i fastighetsportföljen. Därtill köpte Sveafastigheter el från förnybara källor för majoriteten av beståndet. Växthusgasutsläpp under året motsvarade 27 318 ton CO₂e för scope 1, scope 2 och delar av scope 3.
- **Framåt:** Sveafastigheter planerar att uppdatera energideklarationer för flera fastigheter som har energieffektiviserats eller på andra sätt bedöms få bättre energiklassning.

Biologisk mångfald

Sveafastigheter vill arbeta för att minska den negativa påverkan på den biologiska mångfalden vid nyproduktion, men även indirekt på andra platser vid inköp av varor och tjänster, till exempel byggmaterial och energi. Som förvaltare kan Bolaget bidra till att öka den biologiska mångfalden i utemiljön. Nedan sammanfattas hur Sveafastigheter arbetar med biologisk mångfald.

- **Övergripande mål:** Mål och mätetal kommer att tas fram under 2025. Inom ramen för målarbetet görs en kartläggning av Sveafastigheters direkta påverkan i anslutning till Bolagets fastigheter samt Bolagets indirekta påverkan genom inköpta varor och tjänster.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** När nya detaljplaner för nyproduktion utvecklas görs artskyddsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar i de fall det bedöms relevant, för att analysera och minimera påverkan på den biologiska mångfalden.
- **2024:** Under hösten togs nya förfrågningsunderlag för yttre skötsel i Sveafastigheters bostadsområden fram. I dessa inkluderades exempelvis önskemål om att leverantörer ska avgöra när ytor som idag består av kortklippt gräs kan omdanas för att ge plats åt större biologisk mångfald.
- **Framåt:** Sveafastigheter kommer att bygga två nästintill identiska hus, ett med trästomme och ett med betongstomme, inom ramen för den pågående studien ”Trä vs betong”. I studien analyserar externa experter vilket av byggmaterialen som är bäst för klimatet och den biologiska mångfalden. För att få en helhetsbild av hur tillverkningen av materialen påverkar den biologiska mångfalden görs en livscykelanalys enligt metoden ReCiPe, där man utgår från flera olika miljöpåverkanskategorier så som markanvändning, försurning, klimatpåverkan och vattenanvändning.

Cirkulär ekonomi

Sveafastigheter kan påverka mängden och vilken typ av material som används vid nyproduktion, uppgraderingar och underhåll av Sveafastigheters fastigheter. Material som används ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material

⁶⁹ EPBD är utformad för att förbättra de sämst presterande byggnaderna i varje land och föreskriver att den genomsnittliga primära energianvändningen för alla bostadsbyggnader ska minska med minst 16 procent till 2030 och med minst 20–22 procent till 2035.

som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför viktigt. Enligt Boverket uppstår 39 procent av allt avfall i Sverige (sedan den stora mängden gruvavfall räknas bort) från bygg- och rivningsavfall.⁷⁰ En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del material återvinns eller återbrukas, om massåtervinning räknas bort. Sveafastigheter strävar efter att minska uppkomsten av byggavfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi. Nedan sammanfattas hur Sveafastigheter arbetar med cirkulär ekonomi.

- **Övergripande mål:** Minst 70 procent av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning. Sveafastigheter fokuserar initialt på byggarbetsplatser då de är en av de största avfallskällorna i Sverige.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Inom nyproduktion prioriteras minimerad materialåtgång och återanvändning av material samt att leverantören ansvarar för att fraktioner källsorteras. Vidare minimeras inom förvaltning mängden material vid uppgradering genom att återanvända material i gott skick till kommande underhållsåtgärder samt att Sveafastigheter stöttar hyresgästers källsortering genom att förbättra förutsättningarna i miljörummen.
- **2024:** Sveafastigheter deltog i ett forskningsprojekt tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan för att undersöka möjligheten att återanvända tunga byggnadsdelar vid nyproduktion.
- **Framåt:** Sveafastigheter kommer att hålla sig uppdaterat om den cirkulära marknaden och hitta möjligheter för att öka användning av återbrukat material.

5.11.4.3 Socialt

Medarbetare

Det är avgörande för Sveafastigheter att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och färdigheter, och därför att vara en god och attraktiv arbetsgivare. Vidare strävar Sveafastigheter efter att föra samman människor med olika bakgrunder och erfarenheter för att skapa en dynamisk och framgångsrik arbetsmiljö. Nedan sammanfattas Sveafastigheters arbete avseende medarbetare.

- **Övergripande mål:** Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.
- **Urval av aktiviteter:** Som arbetsgivare ansvarar Sveafastigheter för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö för de egna medarbetarna. Sveafastigheters arbetsmiljöarbete utgår ifrån arbetsmiljölagen och styrs av flera olika styrdokument, till exempel Koncernens HR-policy, uppförandekod för medarbetare samt krisplan. Vidare är utgångspunkten i rekryteringen att arbetsplatser ska ha lika fördelning mellan kvinnor och män ska eftersträvas, där arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska vara lika. Lönekartläggningar genomförs årligen för att upptäcka skillnader i lön baserat på kön eller andra diskrimineringsgrunder. Skillnader hänförligt till diskrimineringsgrunder tolereras inte utan åtgärdas omgående. Om diskriminering skulle förekomma finns flera

⁷⁰ Boverket, Bygg- och fastighetssektorns uppkomna mängder av avfall.

kanaler för att uppmärksamma detta, inklusive medarbetarundersökningar, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga representanter och den externa visselblåsarfunktionen.

- **2024:** I årets undersökning uppgick medarbetarnöjdheten (eNPS) till 25. Vidare har ett system för att rapportera olycksfall på ett likartat sätt inom hela Koncernen implementerats och statistiken analyseras löpande. En plan för återgång och rehabilitering efter sjukfrånvaro har utvecklats med mallar och strukturer för att underlätta tillhörande samtal och möjliggöra effektiv rapportering och uppföljning. Under året har även Koncernen implementerat ett system för att regelbundet följa upp arbetsmiljö, delaktighet, ledarskap samt ge medarbetare möjlighet att dela anonym feedback för att fortsätta utveckla Sveafastigheter. Detta ger viktiga insikter i medarbetarnas upplevelse och organisationens ledarskap och ligger till grund för uppföljning.

Leverantörers hälsa och säkerhet

För Sveafastigheter är flera typer av leverantörer väsentliga i värdekedjan. Några av de viktigaste är konsulter som ansvarar för projekteringen av nyproduktionsprojekten, externa byggentreprenörer samt leverantörer som sköter delar av underhåll och drift av befintliga fastigheter. Störst risk för allvarliga olycksfall i Sveafastigheters värdekedja bedöms finnas på byggarbetsplatserna. Det är därför avgörande att säkerställa att ett systematiskt arbetsmiljöarbete utförs på anläggningarna. Även arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatserna är viktigt ur ett säkerhetsperspektiv, eftersom arbetslivskriminalitet bland annat kan innebära att säkerhetsföreskrifter inte följs. Nedan sammanfattas hur Sveafastigheter arbetar med leverantörers hälsa och säkerhet.

- **Övergripande mål:** Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet används instruktioner och checklistor för bland annat arbetsmiljöplaner, arbetsmiljöriskbedömningar, olyckor och incidenter samt säkerhets- och miljöinspektioner. Vid inträffade incidenter görs en utvärdering av allvaret och om förebyggande arbete behöver förstärkas. Det kan handla om direkta stopp och åtgärder eller allmän information på arbetsplatsen för förbättring och tillsyn. Sveafastigheter anlitar vidare ett företag för att utföra säkerhetsklassade dataanalyser och genomföra kontroller av Sveafastigheters entreprenörer och på byggarbetsplatser för att minska risken för arbetslivskriminalitet.
- **2024:** Under 2024 hade Sveafastigheter noll allvarliga personskador samt dödsfall. Sveafastigheter införde vidare en ny anvisning för arbetet mot arbetslivskriminalitet och med arbetsmiljö i projekt för att tydliggöra det systematiska arbetet. I samband med detta implementerades ett nytt rapporteringsramverk.
- **Framåt:** Sveafastigheter kommer att etablera och systematisera de rutiner som tagits fram under 2024.

Hem för fler

Sveafastigheter strävar efter att dess hyresrätter ska fylla en viktig funktion i samhället genom att möjliggöra för fler att komma in på bostadsmarknaden. Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där segregationen minskar genom att utveckla bostäder och stärka attraktiviteten i både socioekonomiskt starka och svaga områden. Sveafastigheters mål är att skapa hem för fler

genom att utveckla bostäder som möter lokala behov och genom att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Nedan sammanfattas Sveafastigheters arbete avseende hem för fler.

- **Övergripande mål:** Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Sveafastigheters nyproduktionsprojekt utgår från en socialt värdeskapande analys för att skapa en ökad förståelse för vilka sociala värden som kan tillföras eller förstärkas på den unika platsen. Detta görs i nära dialog med kommuner, lokala aktörer och de boende. Sveafastigheter arbetar vidare för att bidra till bostadsområden som präglas av en blandning av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och antal rum för att möta människors och samhällets behov. I utvalda projekt arbetar Sveafastigheter med yteffektiva planlösningar som möjliggör för att fler rum kan tillföras på mindre yta för att möta trångboddhet. När trångboddhet upptäcks i det befintliga beståndet erbjuds möjlighet till ett större boende. Vidare arbetar Sveafastigheter i utvalda projekt med varierade boendebalternativ för att passa olika livsstilar och åldersgrupper så som unga vuxna, familjer och äldre.
- **2024:** Implementering av rutiner för datainsamling pågår för systematisk uppföljning.
- **Framåt:** För att tillskapa och förstärka platsspecifika sociala värden i planering och genomförande av nyproduktionsprojekt vidareutvecklar Sveafastigheter en rutin för att utföra socialt värdeskapande analyser. Sveafastigheter vill vidare sänka trösklarna till bostadsmarknaden och därför kommer en uthyrningspolicy med slopat inkomstkrav testas och utvärderas i utvalda områden under året.

Trygga hyresgäster och bostadsområden

Sveafastigheter arbetar för att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sina hem och bostadsområden. Inne- och utemiljön spelar en central roll för tryggheten i ett bostadsområde. Att det finns andra människor runtomkring, att känna grannar och att se och bli sedd skapar trygghet. Befolkade och upplysta platser som är överblickbara, välskötta och går att orientera sig i upplevs som mer trygga. En trygg boendemiljö är en förutsättning för god livskvalitet och att vilja bo kvar i ett område. Den upplevda otryggheten är idag en utbredd samhällsutmaning. Nedan sammanfattas Sveafastigheters arbete avseende trygga hyresgäster och bostadsområden.

- **Övergripande mål:** Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Förvaltningskonceptet ”Helt, Rent, Snyggt och Tryggt” innebär en lokal och närvarande förvaltning med ett stort fokus på hyresgästerna. Sveafastigheter finns tillgänglig vid felanmälningar och klagomål och återkoppling till hyresgästen sker inom 48 timmar. Genom trygghetsvandringar och trygghetsundersökningar identifieras otrygga platser i utemiljön och trygghetsskapande åtgärder genomförs, exempelvis ökad belysning och förbättrad utformning av omgivningen. Vidare verkar Sveafastigheter för att grannar ska vara mer än ett namn på en dörr och arbetar för att öka den sociala sammanhållningen mellan boende. Sveafastigheter anordnar granngemensamma aktiviteter och erbjuder hyresgästerna en hemapp där de kan kommunicera med varandra. Därtill engagerar sig Sveafastigheter i lokalsamhället för att bidra till att platserna där

Bolaget har verksamhet utvecklas i en positiv riktning och blir mer trygga och attraktiva. Vidare erbjuds varje år sommarjobb till unga boende i Sveafastigheters områden.

- **2024:** Sveafastigheters resultat i årets trygghetsundersökning uppgick till 78,7 procent medan årets branschmedelvärde uppgick till 79,4 procent.⁷¹ Trygghetshöjande åtgärder har genomförts – ett exempel är i Rimbo där entrédörrar förseddes med passersystem, dörrar i källargångar byttes till ståldörrar och förråd som tidigare hade hönsnät byttes ut till gallerförråd. Dessutom sattes fönster in för att öka synligheten in och ut mot tvättstugor. Vidare erbjöd Sveafastigheter under året säkerhetsdörrar till alla hyresgäster som önskade att få en säkerhetsdörr monterad i sin bostad. Det har även anordnats ett stort antal granngemensamma aktiviteter, lokala kvartalsbrev infördes och en satsning genomfördes på sociala medier med nyheter från Sveafastigheters bostadsområden.
- **Framåt:** En vägledning för trygghetsskapande arbete kommer att tas fram för ett strukturerat och enhetligt arbete med trygghet i hela förvaltningsorganisationen. Vidare utbildas lokala förvaltningskontor inom social hållbarhet och trygghet under 2025.

5.11.4.4 Styrning

Affärsetik

För Sveafastigheter är efterlevnad av lagar och regler en självklarhet och en förutsättning för ett fungerande samhälle och marknad. En företagskultur präglad av ärlighet, transparens och etiskt agerande är avgörande för Koncernens långsiktiga framgångar. Sveafastigheter är politiskt neutralt och avstår från att direkt eller indirekt stödja politiska organisationer och specifika partier. Bolaget strävar efter att upprätthålla en opartisk och objektiv ställning gentemot politiska frågor för att säkerställa att verksamheten och beslut inte påverkas av politiska intressen. Nedan sammanfattas Sveafastigheters arbete avseende affärsetik.

- **Övergripande mål:** Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** I uppförandekoden för medarbetare specificeras de minimikrav som Sveafastigheter ställer på verksamheten och sina medarbetare avseende förhållningssätt, arbetsmetoder och uppförande. Krav som gäller miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs i uppförandekoden för leverantörer.
- **2024:** Under hösten genomgick medarbetare en utbildning inom uppförandekoden och Sveafastigheters hemsida uppdaterades med en sida riktad till leverantörer för att förenkla genomförandet och hanteringen av signeringen av uppförandekoden. Bolaget har även tillsatt en fokusgrupp, ”Ansvarsfulla inköp”, för att förbättra utvärdering av leverantörer samt deras hållbarhetspåverkan i Sveafastigheters värdekedja.
- **Framåt:** Under 2025 kommer en utbildning för medarbetare inom uppförandekoden och Sveafastigheters kultur att genomföras. Vidare kommer Sveafastigheter under 2025 att

⁷¹ Kundnöjdhet och hyresgästers upplevda trygghet mäts årligen med hjälp av ett vedertaget tredjepartsverktyg. Den upplevda tryggheten mäts genom åtta frågor, exempelvis Kontakt med grannarna, Personlig trygghet i källare/motsvarande, Personlig trygghet i området kvällar/nätter och Störs inte av grannars sätt att leva. Branschmedelvärdet avser gruppen 11 000 + lägenheter. I utfallet ingår även fastigheter som förvaltas av Sveafastigheter men ägs av annan aktör.

uppdatera hållbarhetskrav vid inköp, utbilda medarbetare med inköpsansvar om Koncernens hållbara inköpsprinciper samt påbörja en mer regelbunden uppföljning av leverantörers prestationer.

Korruption och mutor

Sveafastigheter arbetar aktivt för att förhindra korruption och driva samtliga affärer på ett etiskt och ansvarsfullt sätt. Ingen form av mutor, bestickning, bedrägerier, penningtvätt eller korruption är tillåtet. Nedan sammanfattas Sveafastigheters arbete mot korruption och mutor.

- **Övergripande mål:** Ingen form av korruption ska förekomma.
- **Urval av aktiviteter/löpande arbete:** Koncernens anställda, partners och andra intressenter har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. En extern part agerar ombud för Sveafastigheter och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Kontaktinformation till visselblåsarfunktionen finns på Koncernens hemsida.
- **2024:** Noll bekräftade fall av korruption och mutor.
- **Framåt:** Under 2025 kommer det strukturerade arbetet mot korruption och mutor att stärkas inom hela Koncernen.

5.12 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 har de kunnat fortsätta ha en nära dialog med hyresgäster och andra intressenter. Sveafastigheter har en framgångsrik organisation på plats och kan därmed 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 per den 31 mars 2025 om 42 procent och en stabil kapitalstruktur som ger Koncernen en god förmåga att genomföra sin tillväxtstrategi och hantera eventuella marknadsförändringar. För mer information om finansieringsstruktur, 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 uppgraderingar 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 2002–2022.⁷² 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 steg räntorna under 2022–2023 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.⁷³

Sveafastigheter har en omfattande projektutvecklingsportfölj med mer än 5 358 nya potentiella hyresrätter, 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.

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 verksamt i kommuner där cirka 80 procent har en uttalad bostadsbrist och 13 procent har rapporterat balans på bostadsmarknaden. Detta ger Sveafastigheter goda möjligheter att uppnå en hög uthyrningsgrad samt stabila och ökande hyresintäkter över tid.

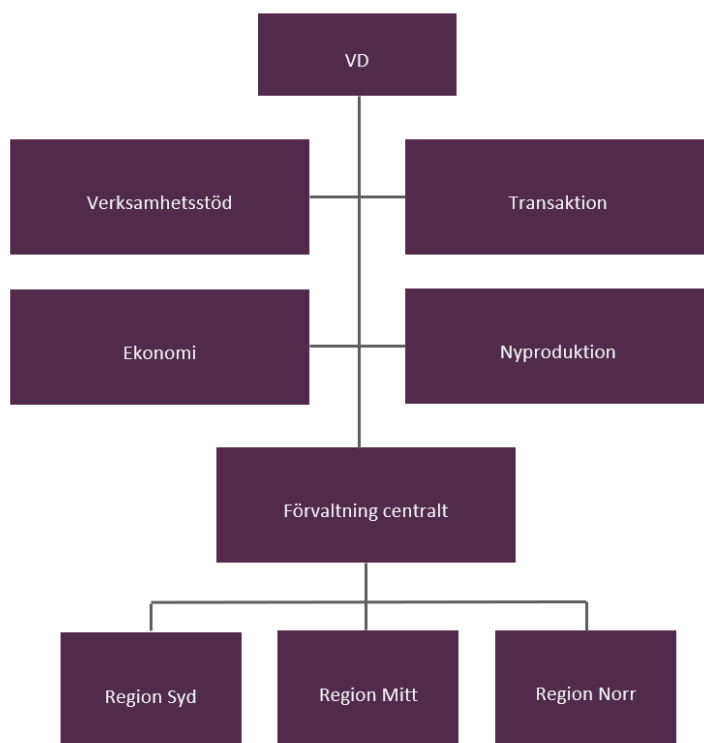
⁷² Statistiska centralbyrån, Statistikdatabasen.

⁷³ Baserat på uppgifter från Rådet för främjande av kommunala analyser.

5.13 Organisation och medarbetare

5.13.1 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 per den 31 mars 2025 fler än 20 lokalkontor för fastighetsförvaltningen. Koncernens verksamhet är organiserad inom två affärsområden och Bolaget har koncerngemensamma funktioner, vilka inkluderar interna kompetenser såsom teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, projektutveckling, byggkompetens⁷⁴, transaktion och värdering, hållbarhet, finans, HR, juridik och digitalisering.



5.13.2 Medarbetare

Per den 31 mars 2025 hade Sveafastigheter totalt 188 heltidsekvivalenter, av vilka 173 var medarbetare och 15 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.

⁷⁴ Externa parter är vanligtvis arkitekter, entreprenörer, teknikingenjörer och lantmätare.

5.14 Fastighetsportfölj

5.14.1 Översikt av Sveafastigheters fastighetsportfölj

Sveafastigheter äger, aktivt förvaltar och bygger attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige med ett totalt fastighetsvärde per den 31 mars 2025, inklusive fastigheter i förvaltning och nyproduktioner (bokfört värde), om cirka 28,2 MDSEK, varav 24,9 MDSEK avser fastigheter i förvaltning, 1,1 MDSEK avser pågående byggnation och 2,2 MDSEK avser projektutveckling och byggrätter.

5.14.2 Sveafastigheters portfölj avseende fastigheter i förvaltning

Per den 31 mars 2025 bestod fastigheter i förvaltning av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter, diversifierade över fyra regioner med 94 procent av portföljens värde beläget i storstadsregioner⁷⁵ och universitets- och högskolestäder⁷⁶. Per samma datum bestod portföljen av 14 794 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 006 000 kvadratmeter. Fastigheterna i förvaltning hade per den 31 mars 2025 ett fastighetsvärde om 24,9 MDSEK eller 24 753 SEK per kvadratmeter och en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,9⁷⁷ procent. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet på fastigheter i förvaltning uppgick till 4,43 procent.

5.14.3 Översikt av Sveafastigheters portfölj avseende fastigheter i förvaltning fördelat på regioner per den 31 mars 2025

	Antal	Uthyrningsbar yta, kvm		Verkligt värde		Genomsnittligt avkastningskrav
	Lgh	Bostäder	Lokaler	MSEK	SEK/kvm	%
Stockholm-Mälardalen	3 723	217 740	26 863	8 256	33 754	4,24
Universitet och högskolestäder	6 200	39 1674	24 713	9 314	22 369	4,47
Malmö-Öresund	2 679	181 691	13 233	4 385	22 495	4,42
Stor-Göteborg	882	58 503	2 515	1 476	24 184	4,29
Övrigt	1 310	82 860	6 429	1 476	16 535	5,40
Totalt	14 794	932 468	73 752	24 907	24 753	4,43

⁷⁵ Avser fastigheter i Sveafastigheters regioner Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg.

⁷⁶ Avser universitets- och högskolestäder som ingår i Sveafastigheters fastighetsbestånd, vilket framgår av avsnittet ” – Verksamhetsbeskrivning - Fastighetsportfölj - Djupdykning i befintlig portfölj avseende fastigheter i förvaltning per den 31 mars 2025”.

⁷⁷ Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.

5.14.4 Fastigheter i förvaltning per ålder och antal uppgraderade lägenheter per den 31 mars 2025

Byggår	Verkligt värde			Uppgraderade lägenheter (sedan 2020)		
	MSEK	SEK/kvm	Fördelning, %	Antal lgh	Antal	Andel, %
<2010	16 838	20 905	68	10 992	1 629	15
>=2010	8 070	40 227	32	3 802	-	-
Totalt	24 907	24 753	100	14 794	1 629	11

5.14.5 Fördelning av Sveafastigheters portfölj efter de tio största städerna i relation till fastighetsvärde per den 31 mars 2025

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

5.14.6 Pågående byggnation fördelat per region

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 125 MSEK och ett fastighetsvärde om 2,2 MDSEK, varav 1,0 MDSEK redan är investerade.

	Antal		Uthyrningsbar yta, kvm		Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande*		Hyresvärde, MSEK		Investering, MSEK		Verkligt värde	Avkastning, %	
	Lgh	Projekt	Bostäder	Lokaler	MSEK	SEK/kvm	Bedömt	SEK/kvm	Bedömt	Upparbetad	MSEK	Bruttavkastning	Bruttoavkastning på investering
Stockholm-Mälardalen	569	3	30 551	657	1 574	50 445	89	2 866	1 438	698	791	5,7	6,2
Universitet och högskolestäder	339	3	14 485	0	610	42 098	36	2 487	607	300	329	5,9	5,9
Totalt	908	6	45 036	657	2 184	47 799	125	2 746	2 045	998	1 120	5,7	6,1

*enligt aktuell extern värdering.

5.14.7 Projektutveckling hyresrätter fördelat per region

Bolagets projektutvecklingsportfölj för hyresrätter omfattar per den 31 mars 2025 sammantaget cirka 5 358 lägenheter. Cirka 93 procent av projektportföljen är beläget i Stockholm-Mälardalsregionen. Därutöver har Sveafastigheter 344 000 kvadratmeter bruttoarea i sin byggrättsportfölj, varav 132 000 kvadratmeter bruttoarea har vunnit laga kraft.

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

6 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, 103 96 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. Som närmare framgår i Värderingsrapporterna omfattar Värderingsrapporterna endast Koncernens fastigheter i förvaltning. Enligt Värderingsrapporterna uppgår det sammanlagda verkliga värdet av Koncernens fastigheter i förvaltning till 24,9 MDSEK.

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 31 mars 2025 hänvisas till avsnittet "– Operationell och finansiell översikt – Betydande förändringar sedan den 31 mars 2025". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Koncernens fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsrapporterna utfärdades per den 31 mars 2025.

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 "– Riskfaktorer". 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.

Värderingsrapport per 31 mars, 2025

Newsec har fått i uppdrag av Sveafastigheter AB att bedöma marknadsvärdet av totalt 27 fastigheter (24 värderingsobjekt) belägna i 8 olika kommuner i Sverige (se Bilaga 1). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2025-03-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehåser 21 med äganderätt och 3 med tomträtt. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec. Total uthyrningsbar yta uppgår till 81,094 kvm, varav 70,959 kvm utgörs av bostäder och 10,135 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.

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 2025-03-31 totalt bedömts till:

1 517 050 000 SEK

(En Miljard Fem Hundra Sjutton Miljoner Femtio Tusen SEK)

Stockholm 2025-04-23

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
Skrubhyveln 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, tomtträtter, 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 förutsätts 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 värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

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 197 värderingsobjekt och projektvärdering av 6 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2025-03-31, se detaljerad fastighetslista i Bilaga I. För värderingsuppdraget gäller de villkor som avtalats i uppdragsbrevet mellan Savills och Sveafastigheter AB daterat 2024-09-20. 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.

Savills har ombetts att upprätta en sammanfattande rapport av marknadsvärdesbedömningarna av de 197 värderingsobjekt som ägs av Sveafastigheter. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett prospekt för listbyte till Nasdaq Stockholm.

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 239 fastigheter, vilket motsvarar 197 värderingsobjekt, belägna i 43 kommuner i Sverige. Flest värderingsobjekt återfinns i Landskrona, följt av Umeå, Avesta, Södertälje, Stockholm och Höganäs. Objekten har en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 925 000 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 31 mars 2025.





En besiktning har genomförts av Savills värderare för 185 av värderingsobjekten:

31 objekt besiktigades under 2022, 120 objekt besiktigades under 2023, 23 objekt besiktigades under 2024 och 11 objekt besiktigades under 2025. 12 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 197 värderingsobjekten till avrundat 23 390 000 000 (**Tjugotre miljarder trehundra nittio miljoner**) kronor, varav äganderätter (184 st.) 20 876 miljoner kronor och tomträtter (13 st.) 2 514 miljoner kronor. De bedömda projektvärdena för värderingsobjekten som klassats som projekt uppgår till sammanlagt 1 163 miljoner kronor, vilka är inkluderade i det sammanlagda värdet ovan. Se värdesammanställning i Bilaga I.

Stockholm och Göteborg den 7 maj 2025

Savills Sweden AB

Lena Sylvén, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

Marcus Kindbom; MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare



BILAGA I - FASTIGHETSLISTA

Sida 4 av 7

Transaktion 0922211595/546570121



Signerat MX, LS

7 Operationell och finansiell översikt

Informationen och diskussionen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 samt för perioden januari–mars 2025 som införlivas genom hänvisning i Prospektet och följaktligen utgör en del av Prospektet, se avsnittet ”– Dokument införlivade genom hänvisning” för vidare information. Vissa av de uppgifter som anges nedan eller på andra ställen i detta Prospekt, inklusive uttalanden om Koncernens planer, mål, förväntningar och avsikter, innehåller framtåtriktade 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 framtåtriktade 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.

7.1 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 31 mars 2025 bestod fastigheterna i förvaltning av både förvärvade fastigheter och egenutvecklade fastigheter och bestod av 14 794 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde om 24,9 MDSEK. Den totala uthyrningsbara arean uppgick per den 31 mars 2025 till cirka 1 006 000 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 1 606 MSEK. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad uppgick per den 31 mars 2025 till 94,9⁷⁸ procent med ett långsiktigt substansvärde om 16,0 MDSEK. Per samma datum uppgick vidare det genomsnittliga viktade avkastningskravet för fastigheter i förvaltning till cirka 4,43 procent och överskottsgrad⁷⁹ uppgick till 58 procent. Fastighetsportföljen är indelad i de fem marknadsregionerna: universitets- och högskolestäder, Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och Övrigt. Sveafastigheters fastighetsportfölj utgörs uteslutande av bostadsfastigheter⁸⁰ men det finns en mindre andel kommersiella ytor i bottenplan på vissa fastigheter, varav cirka 7 procent per den 31 mars 2025 av Koncernens totala hyresintäkter per kommer från dessa.

7.2 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. De nyckelfaktorer som påverkar 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;

⁷⁸ Avser kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyrningsgrad om projektfastighetens uthyrningsgrad understiger snittet.

⁷⁹ Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.

⁸⁰ 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.

- Värdeförändringar i fastighetsbeståndet;
- Räntekostnader; och
- Allmänna ekonomiska förhållanden och demografiska trender.

Vissa av dessa faktorer har historiskt varit volatila och Sveafastigheters tidigare resultat, såväl enligt den historiska sammanslagna finansiella informationen som konsoliderade finansiella informationen, 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.

7.2.1 Hyresnivåer, ekonomisk uthyrningsgrad och förändringar i portföljen

Hyresintäkter utgör Sveafastigheters huvudsakliga intäktskälla⁸¹ 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.

Sveafastigheters hyresintäkter för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 uppgick till 376 MSEK jämfört med 312 MSEK för perioden som avslutades den 31 mars 2024, vilket motsvarar en ökning med 20,4 procent. Hyresintäkterna för räkenskapsåren 2022, 2023 och 2024 uppgick till 1 002 MSEK, 1 126 MSEK respektive 1 361 MSEK, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om cirka 16,5 procent mellan räkenskapsåren 2022 och 2024, medan driftnettot under samma perioder uppgick till 596 MSEK, 685 MSEK respektive 860 MSEK, vilket motsvarar en överskottsgrad om 59 procent, 61 procent respektive 63 procent. Ökningen av hyresintäkterna under denna period var främst hänförlig till en 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 lägenhetsuppgraderingar 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. 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 uppgraderingar och/eller bruksvärdesprövningar som slutförts under året, höjas årligen. Sveafastigheter har identifierat cirka 3 500 lägenheter i sitt

⁸¹ 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 kvartalet 2025 uppgick dessa intäkter till totalt 13 MSEK och Sveafastigheters kostnader för tjänsten uppgick till 12 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”).

fastighetsbestånd som är kvalificerade⁸² till bruksvärdesprövningar, där Bolaget anser att en lägenhets aktuella hyra avviker från lokalt jämförbara lägenheter, eller uppgraderingar. 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 2025 och 2026 (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 2022, 2023 och 2024 samt perioden som avslutades den 31 mars 2025 varit mellan 94 procent och 96 procent, jämfört med det svenska nationella genomsnittet 2021 om 99 procent. Vakansgraden för bostadsfastigheter i Sverige har historiskt sett varit, och fortsätter att vara, låg⁸³ på grund av bristande utbud av bostäder. Som en del av Sveafastigheters strategi kommer Bolaget att fokusera på att förbättra uthyrningsgraden, 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 kan de totala intäkterna minska medan underhålls- och finansieringskostnaderna förblir relativt konstanta, vilket skulle påverka lönsamheten negativt.

Utöver ovan nämnda faktorer påverkas Sveafastigheters hyresintäkter av förändringar i fastighetsbeståndet genom till exempel nyproduktion och uppgraderingar. Per den 31 mars 2025 hade Sveafastigheter 14 794 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om cirka 1 006 000 kvadratmeter.

Pågående projekt som är planerade att färdigställas från perioden som avslutades den 31 mars 2025 till perioden som avslutas den 31 mars 2026 förväntar utöka portföljen med cirka 160 lägenheter. Därutöver har Bolaget ytterligare cirka 7 400 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 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 driftssynergier och förbättra marginalerna genom delade kostnader för central administration.

Bolaget uppskattar att antalet lägenheter i fastighetsbeståndet som är aktuella för uppgraderingar⁸⁴ uppgår till cirka 3 500, vilket är samma lägenheter som anses kvalificerade till bruksvärdesprövningar såsom angivet ovan. Baserat på detta bedömer Sveafastigheter att de potentiella uppgraderingarna kan medföra en årlig hyresökning om cirka 350–500⁸⁵ SEK per kvadratmeter beroende på uppgraderingarnas omfattning, en minskning av underhållskostnaderna

⁸² De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

⁸³ 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.

⁸⁴ De lägenheter som är uppgraderingsbara är byggda före år 1990 med en hyresnivå under 1 250 SEK per kvadratmeter (exklusive portföljen i Avesta).

⁸⁵ Baserat på Bolagets tidigare genomförda uppgraderingar av lägenheter.

med 25–30⁸⁶ 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 uppgradera 900 lägenheter under ett år. För ytterligare information se avsnittet ”– Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – Fastighetsförvaltningens fokus – Uppgraderingar”.

7.2.2 Fastighetskostnader och administration

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftkostnader, som främst består av kostnader, såsom el, avfallshantering, vatten och 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 tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 uppgick kostnaderna för drift, underhåll och fastighetsskatt till 142 MSEK, 11 MSEK respektive 6 MSEK och utgjorde sammanlagt 158 MSEK i totala fastighetskostnader. Under 2024 uppgick kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt till 412 MSEK, 66 MSEK respektive 22 MSEK och utgjorde sammanlagt 500 MSEK i totala fastighetskostnader. Sveafastigheters fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter har historiskt varit relativt stabila, med 41 procent under 2022, 39 procent under 2023, 37 procent under 2024 och 42 procent för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025.

Sveafastigheters administration består av kostnader för fastighetsadministration och central administration. Administrationskostnader uppgick till 319 MSEK under 2024 och 85 MSEK under den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025.

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 102 MSEK under 2024 och 26 MSEK under den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025.

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

⁸⁶ 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 flyttar ut och (ii) normalt underhåll som en hyresgäst kan behöva för att lägenheten ska vara beboelig.

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 60 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025, 217 MSEK år 2024, 153 MSEK år 2023 och 127 MSEK år 2022. 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 31 mars 2025 hade Sveafastigheter totalt 188 heltidsekvivalenter, av vilka 173 var medarbetare och 15 konsulter. Under 2024 belastades centraladministration även av ej återkommande kostnader om 61 MSEK relaterade till skapandet av Sveafastigheter och uppbyggnaden av organisationen.

7.2.3 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 förvärfvas och investeringar görs i nyproduktion av fastigheter. Då en större andel av fastighetsbeståndet består av nybyggda eller nyligen uppgraderade 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 31 mars 2025 uppgick till 28,2 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:

MSEK	2025-03-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde				
Ingående redovisat värde	28 140	24 786	26 419	25 168
Förvärv	-	4 006	1 669	2 463
Investeringar	178	629	1 286	1 390
Försäljningar	-	-	-20	0
Omklassificering till omsättningsfastigheter	-	-92	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-95	-1 188	-4 568	-2 602
Utgående redovisat värde	28 223	28 140	24 786	26 419
MSEK	2025-03-31	2024	2023	2022

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar	-95	-1 188	-4 568	-2 602
Realiserade värdeförändringar	24	-	-136	-176
Summa	72	-1 188	-4 704	-2 778

7.2.4 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 31 mars 2025 uppgick Sveafastigheters nettoskuld till 11 957 MSEK (bestående av banklån samt obligationer) motsvarande en belåningsgrad på totala fastigheter om 42 procent. Per den 31 december 2024 uppgick nettoskulden till 11 838 MSEK, motsvarande en belåningsgrad på totala fastigheter om 42 procent. Per den 31 mars 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2x. För 2024 var räntetäckningsgraden 2,2x.

Sveafastigheters finansieringsarrangemang består av 10 527 MSEK i banklån (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK) och 1 616 MSEK i obligationslån. Lånebeloppet motsvarar en belåningsgrad på totala fastigheter om 42 procent. 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 konvenanter (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 används räntederivat i form av ränteswappar. Räntederivaten kommer löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde. Sveafastigheter kommer till viss del skydda sig för högre räntenivåer, innebärande att marknadsvärdet på räntederivaten minskar i en fallande räntemiljö och tvärtom i en stigande räntemiljö. Per 31 mars 2025 har Bolaget ränteswappar om 5,4 MDSEK, som växlar från en rörlig ränta till en genomsnittlig fast ränta om cirka 2,4 procent.

7.2.5 Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografiska trender

Fastighetssektorn i stort påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation, tullar och andra handelsbegränsande åtgärder 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. 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 1,6⁸⁷ procent 2024. 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 7 procent av Bolagets totala hyresintäkter per den 31 mars 2025, har dess resultat historiskt sett inte påverkat Bolagets resultat på ett väsentligt sätt.

7.3 Beskrivning av nyckelposter i Koncernens sammanslagna resultaträkning

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens sammanslagna rapport över totalresultat.

7.3.1 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 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.

⁸⁷ Statistiska centralbyrån, Inflationstakten enligt KPI 1,6 procent i oktober 2024.

7.3.2 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.

7.3.3 Driftnetto

Driftnetto utgörs av hyresintäkter minus fastighetskostnader som inkluderar driftkostnader, fastighetsskatt och underhållskostnader.

7.3.4 Övriga fastighetsförvaltningsintäkter

Övriga fastighetsförvaltningsintäkter 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 Real Estate Investing.

7.3.5 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 Real Estate Investing.

7.3.6 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 försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Vid försäljning till intressebolag/joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande Koncernens kvarstående ägoandel.

7.3.7 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. Tomträttsavgälder är det Sveafastigheter betalar för sina tomträtter.

7.3.8 Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen har 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.

7.3.9 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.

7.3.10 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.

7.3.11 Periodens resultat

Periodens resultat är summan av resultatet före skatt minus aktuell skatt och uppskjuten skatt.

7.4 Jämförelse mellan den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 och den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024

7.4.1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 376 MSEK, en ökning med 64 MSEK, eller 20,4 procent, jämfört med 312 MSEK för motsvarande period 2024. Detta kunde främst hänföras till hyreshöjningar och tillväxten i fastighetsportföljen.

7.4.2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 158 MSEK, en ökning med 11 MSEK, eller 7,5 procent, jämfört med 147 MSEK för motsvarande period 2024. Detta kunde främst hänföras till tillväxten i fastighetsportföljen samt ökade kostnader för taxebundet främst fjärrvärme och vatten.

7.4.3 Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto med 51 MSEK, eller 31,3 procent, för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025, från 166 MSEK för motsvarande period 2024.

7.4.4 Övriga fastighetsförvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 uppgick till 13 MSEK, en minskning med 5 MSEK, eller 27,8 procent, jämfört med 18 MSEK för motsvarande period 2024. 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.

7.4.5 Administration

Administrationskostnaderna för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 uppgick till 85 MSEK, en ökning med 24 MSEK, eller 39,3 procent, jämfört med 61 MSEK för motsvarande period 2024. Detta var främst hänförligt till en ökning av den centrala administrationen genom en ökning av antalet anställda.

7.4.6 Finansiella poster

Finansiella poster för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var en kostnad på 86 MSEK, motsvarande en minskning med 101 MSEK, eller 54,0 procent, jämfört med en kostnad på 187 MSEK för motsvarande period 2024. Detta kunde främst hänföras till ett negativt resultat från joint ventures samt högre räntekostnader.

7.4.7 Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var en nettominskning på 72 MSEK jämfört med en nettominskning på 579 MSEK för motsvarande period 2024. Nettominskningen för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 berodde främst på ett högre avkastningskrav delvis kompenserat av högre driftnetto.

7.4.8 Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringen på finansiella instrument för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var en nettoökning på 14 MSEK jämfört med en nettominskning på 12 MSEK motsvarande

period 2024. Nettoökningen för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 förklaras av stigande marknadsräntor under perioden.

7.4.9 Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 656 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025, från -656 MSEK för motsvarande period 2024 till 0 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025.

7.4.10 Skatter

Aktuell skatt för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var oförändrat -1 MSEK jämfört med -1 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024. Under perioden uppgick den uppskjutna skatten till 39 MSEK jämfört med -56 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024.

7.4.11 Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet med 753 MSEK till 39 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 jämfört med -714 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024.

7.5 Jämförelse mellan helåret som avslutades den 31 december 2024 och samma period 2023

7.5.1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 1 361 MSEK, en ökning med 235 MSEK, eller 20,9 procent, jämfört med 1 126 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Detta var främst ett resultat av förändringar i Koncernens fastighetsbestånd som en följd av färdigställande av nyproduktion och hyresökningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2024 till 94,6 procent jämfört med 94,3 procent per den 31 december 2023. Det aktuella hyresvärdet ökade till 1 594 MSEK per den 31 december 2024 från 1 260 per den 31 december 2023.

7.5.2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 500 MSEK, en ökning med 59 MSEK, eller 13,4 procent, jämfört med 441 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Detta kan i allt väsentligt härledas till färdigställande av nyproduktion och kostnader för taxebundna tjänster såsom snöröjning.

7.5.3 Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto för helåret som avslutades den 31 december 2024 med 25,5 procent eller 175 MSEK, från 685 MSEK för helåret som avslutades den

31 december 2023 till 860 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2024. Överskottsgraden för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 63 procent jämfört med 61 procent för helåret som avslutades den 31 december 2023.

7.5.4 *Övriga förvaltningsintäkter*

Övriga fastighetsförvaltningsintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2024 uppgick till 60 MSEK, en ökning med 26 MSEK, eller 76,5 procent, jämfört med 34 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Detta var främst hänförligt till förvaltningsuppdraget åt SBB.

7.5.5 *Administration*

Administrationskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2024 uppgick till 319 MSEK, en ökning med 102 MSEK, eller 47,0 procent, jämfört med 217 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Detta var främst hänförligt till en ökning av den centrala administrationen genom ej återkommande kostnader om 61 mkr som är hänförliga till skapandet av Sveafastigheter och uppbyggnaden av organisationen.

7.5.6 *Finansiella poster*

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2024 var en kostnad på 487 MSEK, en ökning med 30 MSEK, jämfört med en kostnad på 457 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Detta förklaras främst av generellt högre marknadsräntor och ökade skulder till följd av den utökade fastighetsportföljen.

7.5.7 *Värdeförändringar fastigheter*

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2024 uppgick till -1 188 MSEK, jämfört med -4 704 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Värdeförändringarna inkluderade realiserade värdeförändringar på 0 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2024. Minskningen av de orealiserade värdeförändringarna på -1 188 MSEK var främst hänförliga till högre driftnetto, bland annat genom allmän hyresutveckling.

7.5.8 *Värdeförändringar finansiella instrument*

Värdeförändringen på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2024 var en nettominskning på 40 MSEK jämfört med en nettominskning på 57 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Nettominskningen i värde på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2024 berodde främst på värdeförändringar på derivat.

7.5.9 *Resultat före skatt*

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2024 med 4 042 MSEK, från -5 061 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023 till -1 019 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2024.

7.5.10 Skatter

Skattekostnader för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 85 MSEK, en ökning med 62 MSEK, jämfört med 23 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Under perioden uppgick förändringen i uppskjuten skatt till -21 MSEK, jämfört med 700 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Ökningen av skattekostnad kan främst hänföras till att den legala omstruktureringen av Sveafastigheter har gett upphov till ineffektivitet i nyttjandet av koncernbidragsmöjlighet inom koncernen.

7.5.11 Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet för perioden till -1 125 MSEK, från -4 384 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023.

7.6 Jämförelse mellan helåret som avslutades den 31 december 2023 och samma period 2022

7.6.1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna 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 en 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.

7.6.2 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.

7.6.3 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. Överskottsgraden för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 61 procent jämfört med 59 procent för helåret som avslutades den 31 december 2022.

7.6.4 Övriga fastighetsförvaltningsintäkter

Övriga fastighetsförvaltningsintäkter 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.

7.6.5 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.

7.6.6 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.

7.6.7 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 orealiserade värdeförändringarna på -4 568 MSEK var främst hänförliga till stigande direktavkastningskrav. Per den 31 december 2023 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 4,1 procent.

7.6.8 Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringen på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2023 var en nettominskning på 57 MSEK jämfört med en nettominskning på 99 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Nettominskningen i värde på finansiella instrument för helåret som avslutades den 31 december 2023 berodde främst på realiserade förändringar i andra aktier.

7.6.9 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.

7.6.10 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.

7.6.11 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.

7.7 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. Per den 31 mars 2025 bestod Sveafastigheters finansieringsarrangemang av 10 527 MSEK i banklån (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK) och 1 616 MSEK i obligationslån, jämfört med 12 775 MSEK i räntebärande skulder per den 31 mars 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.

7.7.1 Kassaflöde

Följande tabell visar Bolagets kassaflöden under den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars och räkenskapsåren 2022–2024.

MSEK	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
	Oreviderat	Oreviderat	Reviderat	Reviderat	Reviderat
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8	-39	728	-209	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178	-155	-928	-2 228	-3 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64	205	192	-160	3 075
Totalt kassaflöde	-122	11	-8	-2 597	9

7.7.1.1 Kassaflöde från den löpande verksamheten⁸⁸

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var -8 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på -39 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 728 MSEK jämfört med nettokassaflödet till den löpande verksamheten på -209 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023.

⁸⁸ 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.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2023 var -209 MSEK jämfört med nettokassaflödet i 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 för perioden.

7.7.1.2 Kassaflöde från investeringsverksamheten

Nettokassaflödet till investeringsverksamheten för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var -178 MSEK, och berodde främst på investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2024 var -928 MSEK och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter och förvärvade dotterbolag.

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 från/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.

7.7.1.3 Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 64 MSEK och kunde främst hänföras till amorteringar och lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 192 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 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.

7.7.2 Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av investeringar i fastigheter, däribland uppgraderingar och pågående byggnation, förvärv av dotterbolag, finansiella investeringar och investeringar i intressebolag/joint venture. I nedanstående tabell redovisas Koncernens historiska investeringar.

MSEK	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
	Oreviderat	Oreviderat	Reviderat	Reviderat	Reviderat
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Investeringar i fastigheter	-178	-22	-629	-1 286	-1 390
Avyttring av fastigheter	-	-	-	20	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter och dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	-132	-285	-1 011	-1 704
Kassaflöden från finansiella investeringar	-	-	-14	49	18
Investeringar/avyttring av intressebolag och joint ventures	-	-1	-	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178	-155	-928	-2 228	-3 076

7.7.2.1 Investeringar i fastigheter

Utgifter för investeringar i fastigheter för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 178 MSEK, en ökning med 156 MSEK, jämfört med 22 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024. Ökningen kunde främst hänföras till fler uppgraderade lägenheter och investeringar i byggnation av nya fastigheter.

Utgifter för investeringar i fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 629 MSEK, en minskning med 657 MSEK, jämfört med 1 286 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Minskningen kunde främst hänföras till ett lägre antal uppgraderade lägenheter.

Utgifterna 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 uppgraderade lägenheter.

7.7.2.2 Förvärv av dotterbolag

Utgifter för förvärv av dotterbolag för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 0 MSEK, en minskning med 132 MSEK, jämfört med 132 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024. Minskningen kunde främst hänföras till att inga bolag förvärvats under perioden.

Utgifter för förvärv av dotterbolag för helåret som avslutades den 31 december 2024 var 285 MSEK, en minskning med 726 MSEK, jämfört med 1 011 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Minskningen var främst hänförlig till färre antal fastighetsförvärv under 2024. Utgifter 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 företagsförvärv under 2022.

7.7.2.3 Finansiella investeringar

Utgifter för finansiella investeringar för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 var 0 MSEK, en minskning med 1 MSEK, jämfört med 1 MSEK för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024. Minskningen kunde främst hänföras till att inga finansiella investeringar gjorts under perioden.

Utgifter för finansiella investeringar för helåret som avslutades den 31 december 2024 var -14 MSEK, en minskning med 63 MSEK, jämfört med 49 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2023. Minskningen kunde främst hänföras till investeringar i finansiella instrument i form av derivat samt avyttringar av noterade andelar. Utgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2023 var 49 MSEK, en ökning med 31 MSEK jämfört med 18 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2022. Ökningen kunde främst hänföras till investeringar samt avyttringar i finansiella instrument.

7.7.2.4 Investeringar i intresseföretag/joint ventures

För tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2025 respektive den 31 mars 2024, och för helåren som avslutades den 31 december 2024, 31 december 2023 respektive den 31 december 2022, har Bolaget inte genomfört några investeringar i intresseföretag/joint ventures.

7.7.2.5 Pågående och framtida investeringar

Investeringar sker löpande inom ramen för Bolagets byggnadsprojekt och per den 31 mars 2025 uppgick den återstående investeringsvolymen inom ramen för Bolagets pågående projekt till 1 047 MSEK. Den återstående investeringsvolymen avses att finansieras genom Bolagets likvida medel och övriga finansieringsarrangemang.

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.

7.7.3 Skuldsättning

Per den 31 mars 2025 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 12 143 MSEK, varav banklån uppgick till 10 527 MSEK (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK) och obligationslån uppgick till och 110,9 miljoner EUR och 412,5 MSEK i obligationslån. Vidare har Bolaget, såsom kommunicerades den 22 maj 2025, emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt MTN-program.

7.7.3.1 Banklån

Per den 31 mars 2025 uppgick Sveafastigheters banklån till 10 527 MSEK (med en kreditfacilitet på 1 000 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*”.

7.7.3.2 Obligationer

Den 4 juli 2024 emitterade Bolaget seniora icke säkerställda obligationer, var och en med förfallodatum 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 MSEK. 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 köption 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 förfallodagen för varje obligation. Obligationerna är sedan 28 maj 2025 noterade på företagsobligationslistan (reglerad marknad i enlighet med direktiv 2014/65/EU i dess ändrade lydelse) vid Nasdaq Stockholm.

Vidare har Sveafastigheter sedan 15 maj 2025 etablerat ett MTN-program. Såsom kommunicerades den 22 maj 2025 har Bolaget emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under MTN-programmet. Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år.

För mer information, se avsnittet ”– Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer”.

7.7.4 Ränte- och kapitalbindning

I nedanstående tabell redovisas Koncernens ränte- och kapitalbildning per den 31 mars 2025.

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

7.7.5 Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 31 mars 2025 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen.

7.8 Kvantitativa och kvalitativa upplysningar gällande marknadsexponering

Koncernens hantering av marknadsrisk (däribland ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk och andra prisrisker) beskrivs i not 22 i den reviderade finansiella rapporten för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2024.

7.9 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 väsentliga redovisningsprinciper redovisas i not 1 i den reviderade finansiella rapporten för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2024 och not 1 i den oreviderade konsoliderade finansiella delårsrapport för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 samt i not 1 i Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret 2023 och 2022, vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar redovisas i not 3 i samtliga rapporter vilka införlivats genom hänvisning, se vidare avsnittet ”– Dokument införlivade genom hänvisning” för ytterligare information.

7.10 Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Nedan sammanfattas de viktigaste utvecklingstrenderna 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 samt kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan för Koncernens utsikter under räkenskapsåret 2025.

- Marknadsräntor har en särskilt stor påverkan på Koncernen eftersom ränteläget 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 första kvartalet 2025 har Sveafastigheters viktade genomsnittliga avkastningskrav ökat från 3,1 procent till 4,43 procent på grund av förändrade marknadsförhållanden. Framöver förutser Bolaget att transaktionsmarknaden för bostäder stabiliseras till följd av mer gynnsamma makroekonomiska faktorer, bland annat på grund av att marknadens förväntningar på sänkta styrräntor.⁸⁹ 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

⁸⁹ Riksbanken, Penningpolitisk rapport – mars 2025.

på att förändringar i underliggande räntor sannolikt kommer att vara fördelaktiga för bostadstillgångar och därmed för Koncernens verksamhet.⁹⁰

- Till följd av att Koncernens fastighetsportfölj i sin helhet består av bostadsfastigheter⁹¹ härrör Koncernens intäkter främst från hyresintäkter där mekanismerna för hyressättning är reglerade i lag och förhandlas med Hyresgästföreningen årligen. Hyresförhandlingen för 2025 är avslutad med en hyresökning om 4,9 procent vilket, enligt Bolagets bedömning, kan komma att överstiga den allmänna inflationsnivån i Sverige under 2025. Vidare betalar Bolagets hyresgäster i allmänhet hyra i enlighet med ingångna hyresavtal. Bolaget ser inga tendenser till att detta kommer att förändras under 2025.
- Ett av Sveafastigheters affärsområden är nyproduktion, inklusive pågående byggnation och utvecklingsprojekt avseende nya bostadsfastigheter i Sverige. Per den 31 mars 2025 innehöll Bolagets nyproduktionsportfölj cirka 7 566 lägenheter, varav 908 var under pågående byggnation och 6 658⁹² var ej påbörjade projekt. Under samma period uppgick de externa värderingarna av pågående byggnation vid färdigställande till 1,1 MSEK med ett beräknat hyresvärde om 125 MSEK vid färdigställande. Därutöver har Koncernen gjort vissa åtaganden om att färdigställa projekt för pågående byggnation, där den återstående investeringsvolymen uppgår till cirka 1 047 MSEK per den 31 mars 2025.
- 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, spänningarna i Mellanöstern och införandet av, och utspel kring, höjda tullar av president Donald Trumps administration lett till, och kan under 2025 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.
- Under 2025 har den amerikanska administrationen fört en mer protektionistisk handelspolitik genom bland annat införandet av, och utspel kring, höjda tullar. I ett negativt scenario bedömer Bolaget att utökade handelshinder skulle kunna få indirekta effekter på Koncernen till följd av, till exempel, ökade byggkostnader eller minskad efterfrågan på hyresrätter. Att kvantifiera effekterna av eventuella handelshinder mellan USA och EU och dess påverkan på svensk ekonomi och Sveafastigheters verksamhet är dock förenat med svårigheter då effekterna beror på flera faktorer såsom åtgärdernas omfattning, varaktighet och branschriktning.
- Sveafastigheter har under andra kvartalet 2025, i enlighet med Bolagets förväntan, erhållit ett första långfristigt kreditbetyg från Fitch Ratings Limited om BBB-(EXP) med s.k. *Positive Outlook*.
- Bolaget har efter första kvartalet 2025 ingått avtal om förvärv av fastigheter, se vidare under avsnittet ”– Betydande förändringar sedan den 31 mars 2025” för ytterligare information.

⁹⁰ JLL Nordic Outlook Spring (2024).

⁹¹ Definieras som fastigheter med mer än 50 procent av hyresvärdet från bostadsfastigheter.

⁹² Av vilka 1300 är bostadsrätter.

- Under andra kvartalet 2025 har Bolaget, såsom kommunicerades den 22 maj 2025, emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt MTN-program. Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år. Se vidare under avsnittet ”– *Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer*” för mer information.

7.11 Betydande förändringar sedan den 31 mars 2025

Utöver vad som anges nedan har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat inträffat sedan den 31 mars 2025 fram till dagen för Prospektet.

- I april 2025 ingick Sveafastigheter ett avtal om förvärv av aktier i två fastighetsägande bolag och därigenom indirekt två tomträtter bebyggda med flerfamiljshus i Stockholm-Mälardalsregionen. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 230 MSEK. Tillträde i transaktionen är planerat till andra kvartalet 2025.
- Under andra kvartalet 2025 har Bolaget, såsom kommunicerades den 22 maj 2025, emitterat gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt MTN-program. Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år. Se vidare under avsnittet ”– *Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationer*” för mer information.

8 Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 2025. Den finansiella information som presenteras nedan har hämtats från Bolagets oreviderade konsoliderade delårsrapport för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2025. Se avsnittet ”– Aktiekapital och ägarförhållanden” för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. 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 och genom avsnittet ”– Dokument införlivade genom hänvisning”.

8.1 Kapitalisering

MSEK	Per den 31 mars 2025
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	931
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ¹	136
Utan garanti / utan säkerhet	795
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	13 298
Garanterade	-
Med säkerhet ²	10 379
Utan garanti / utan säkerhet	2919
Eget kapital	14 884
Aktiekapital	1
Reservfond(er)	-
Övriga reserver	-
Totalt	29 113

¹⁾ Säkerheten avser moderbolagsgarantier samt aktiepant och panträtt i fast egendom.

²⁾ Säkerheten avser moderbolagsgarantier samt aktiepant och panträtt i fast egendom.

8.2 Nettoskuldsättning

Sveafastigheters nettoskuldsättning per den 31 mars 2025 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder.

MSEK	Per den 31 mars 2025
(A) Kassa och bank	186
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	186
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder ³	143
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	143
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	-43
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) ⁴	10 384
(J) Skuldinstrument ⁵	1 616

MSEK	Per den 31 mars 2025
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	12 000
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	11 957

³⁾ Inkluderar återläggning av uppläggningsavgifter om 7 MSEK.

⁴⁾ Inkluderar återläggning av uppläggningsavgifter om 5 MSEK.

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.

8.3 Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Per den 31 mars 2025 hade Bolaget inga indirekta skulder och/eller eventalförpliktelser.

8.4 Rörelsekapitalutlåande

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.

Vidare har Bolaget vissa banklåneförfall i slutet av juni 2026 som faller utanför den ovannämnda tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Låneförfallen avses finansieras med Bolagets befintliga kassa, genom refinansiering av banklånen och emissioner av obligationer under Bolagets MTN-program.

8.5 Nyckeltal och alternativa nyckeltal

Bolaget tillämpar Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (ESMA:s) riktlinjer för alternativa nyckeltal i detta Prospekt. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och ökar därigenom deras användbarhet. Enligt dessa riktlinjer är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått på historisk eller prognostiserad resultatutveckling, finansiell position eller kassaflöden som varken är definierade eller specificerade i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering: IFRS eller årsredovisningslagen. Dessa riktlinjer är obligatoriska för finansiella rapporter som har publicerats efter den 3 juli 2016.

De alternativa nyckeltalen, såsom de definieras av Sveafastigheter, bör dock inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Anledningen till detta är att nedan nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kanske inte beräknar dem på samma sätt som Sveafastigheter. Nedan följer definitioner och skälen till att dessa alternativa nyckeltal används samt avstämningstabeller.

8.5.1 Definitioner

Nyckeltal	Definition	Motivering för användande av mått
Belåningsgrad, %	Nettoskuld i relation till verkligt värde förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Belåningsgraden visas för att belysa den inneboende finansiella risken i Sveafastigheter.
Driftnetto, kr	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.	Visar överskottet som genereras av fastigheterna.

Driftnetto inklusive fastighetsadministration, kr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration.	En mer detaljerad och heltäckande bild av lönsamheten genom att ta hänsyn till kostnader för fastighetsadministration.
Förvaltningsresultat, kr	Resultat före skatt med återläggning för värdeförändringar.	Lyfter fram Sveafastigheters kärnlönsamhet från förvaltningen av fastighetstillgångarna.
Långsiktigt substansvärde, kr	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.
Nettoskuld, kr	Räntebärande skulder minskat med likvida medel.	Lyfter fram Sveafastigheters nettoskultsättning.
Resultat per aktie, kr	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för året.	Nyckeltalet används för att visa lönsamhet per aktie.
Räntebärande skulder, kr	Skulder till kreditinstitut efter återläggning av uppläggningsavgifter, obligationer samt skulder till ägare.	Syftar till att illustrera Bolagets räntebärande skultsättning och finansiella risk.
Räntenetto, kr	Ränteintäkter och liknande finansiella poster med avdrag för räntekostnader och liknande finansiella poster.	Visar en jämförelse mellan intäkterna från räntebärande tillgångar och räntekostnader från räntebärande skulder.
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.
Skuldkvot, ggr	Räntebärande skulder i relation till rullande tolv månaders resultat före finansiella poster och värdeförändringar.	Visar hur stor del av Bolagets verksamhet som är skuldfinansierad för att finansiera verksamheten.
Soliditet, %	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Lyfter fram finansiell risk genom att visa nivån på eget kapital i förhållande till totala tillgångar.
Uthyringsgrad, %	Kontrakterade årshyror vid periodens utgång, exklusive projektfastigheter som är färdigställda under de senaste tre kvartalen, i relation till hyresvärde. För projektfastigheter som varit färdigställda under de senaste tre kvartalen används fastighetsportföljens genomsnittliga uthyringsgrad om projektfastighetens uthyringsgrad understiger snittet.	Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkterna för perioden.	Lyfter fram lönsamheten för uthyrda lokaler.
Överskottsgrad inklusive fastighetsadministration, %	Driftnetto med avdrag för fastighetsadministration i relation till hyresintäkterna för perioden.	En mer detaljerad och heltäckande bild av lönsamheten på uthyrda ytor genom att ta hänsyn till kostnader för fastighetsadministration.

8.5.2 Avstämningstabeller

Belåningsgrad (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Nettoskuld	11 957	12 448	11 838	12 411	11 551
B Förvaltningsfastigheter	28 223	24 427	28 140	24 786	26 419
A/B Belåningsgrad, %	42	51	42	50	44

Driftnetto (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Hyresintäkter	376	312	1 361	1 126	1 002
B Fastighetskostnader	-158	-147	-500	-441	-406
A+B Driftnetto, MSEK	217	166	860	685	596

Driftnetto inkl. fastighetsadministration (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Driftnetto	217	166	860	685	596
B Fastighetsadministration	-26	-24	-102	-64	-63
A+B Driftnetto inkl. fastighetsadministration, MSEK	192	142	758	622	533

Förvaltningsresultat (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Resultat före skatt	0	-656	-1 019	-5 061	-2 991
B Värdeförändring finansiella instrument	-14	12	40	57	99
C Värdeförändringar och skatt joint venture	-	62	-49	323	270
D Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72	579	1 188	4 704	2 778
E Upplösen/nedskrivning goodwill	2	-	0	24	-
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat, MSEK	60	-3	160	47	157

Långsiktigt substansvärde	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Eget kapital	14 884	12 709	14 844	13 205	15 047
B Återläggning av derivat	47	-2	-7	-1	-2
C Återläggning av uppskjuten skatt	1 023	1 087	1 062	1 031	1 744
A+B+C Långsiktigt substansvärde, MSEK	15 954	13 795	15 898	14 235	16 789
Antal stamaktier	200 000 000	25 000	200 000 000	25 000	n/a
Substansvärde per aktie, SEK	79,77	n/a	79,49	n/a	n/a

Nettoskuld (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Räntebärande skulder	12 143	12 775	12 145	12 727	14 464
B Likvida medel	186	327	308	316	2 913
A-B Nettoskuld	11 957	12 448	11 838	12 411	11 551

Resultat per aktie, SEK	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Årets resultat, MSEK	39	-714	-1 125	n/a	n/a
B Genomsnittligt antal aktier	200 000 000	25 000	138 054 795	n/a	n/a
A/B Resultat per aktie, SEK	0,19	n/a	-8,15	n/a	n/a
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	200 000 000	25 000	138 054 795	n/a	n/a
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,19	n/a	-8,15	n/a	n/a

Räntebärande skulder (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Skulder till kreditinstitut	10 515	8 386	10 421	8 393	8 377
B Obligationer	1 616	-	1 683	-	-
C Skulder till ägare	-	4 389	-	4 334	6 087
D Återläggning uppläggningsavgifter	12	0	42	0	0
Räntebärande skuld	12 143	12 775	12 146	12 727	14 464

Räntenetto (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3	8	9	29
B Räntekostnader och liknande resultatposter	-84	-119	-491	-464	-319
A+B Räntenetto	-83	-117	-483	-455	-290

Räntetäckningsgrad (Rullande 12 månader) (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Förvaltningsresultat	222	-	160	47	157
B Poster av engångskaraktär (återläggning)	72	-	61	-	-

C Räntenetto (återläggning)	450	-	483	455	290
A+B+C Summa	744	-	704	502	447
D Räntenetto	-450	-	-483	-455	-290
E Ränta på efterställda lån till ägare	103	-	166	247	158
F Leasingkostnader	6	-	4	2	2
D+E+F Summa	-342	-	-314	-207	-130
A+B+C)/(D+E+F) Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	n/a	2,2x	2,4	3,4

Skuldkvot (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Räntebärande skulder	12 143	-	12 146	12 727	14 464
B Resultat före finansiella poster och värdeförändringar (rullande 12 månader)	624	-	602	503	438
A/B Skuldkvot, ggr	19	n/a	20	25	33

Soliditet (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Eget kapital	14 884	12 709	14 844	13 205	15 047
B Balansomslutning	29 113	31 393	29 082	31 526	36 552
A/B Soliditet, %	51	40	51	42	41

Uthyrningsgrad (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Hyresvärde	1 606	1 310	1 594	1 260	1 102
B Kontrakterade årshyror	1 524	1 235	1 508	1 189	1 051
A/B Uthyrningsgrad, %	94,9	94,3	94,6	94,3	95,4

Överskottsgrad (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Driftnetto	217	166	860	685	596
B Hyresintäkter	376	312	1 361	1 126	1 002
A/B Överskottsgrad, %	58	53	63	61	59

Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration (MSEK)	Q1-25	Q1-24	2024	2023	2022
A Driftnetto inkl. fastighetsadministration	192	142	758	622	533
B Hyresintäkter	376	312	1 361	1 126	1 002
A/B Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %	51	45	56	55	53

9 Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

9.1 Styrelse

Sveafastigheters styrelse består av 7 ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Peter Wågström	Styrelseordförande	Februari 2024	Ja	Ja
Christer Nerlich	Styrelseledamot	Februari 2024	Ja	Ja
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	Februari 2024	Ja	Ja
Per O Dahlstedt	Styrelseledamot	Februari 2024	Ja	Ja
Sanja Batljan	Styrelseledamot	Februari 2024	Ja	Nej
Peder Johnson	Styrelseledamot	Februari 2024	Ja	Ja
Leiv Synnes	Styrelseledamot	Maj 2025	Nej	Nej

PETER WÅGSTRÖM

Född 1964. Styrelseordförande sedan 2024.

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 Brunkeberg Systems AB, Brunkeberg Systems Inc, Brunkeberg Systems IP AB och Brunkeberg Systems USA Inc.

Styrelseledamot för MVB Holding AB och Arlandastad Group AB (publ).

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, Clear Real Estate Holding 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Arrendet 1, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Fastighetsbolaget Järnhytan AB, Jordägaren i Sigtuna Holding AB, Järnhytan Holding AB, New Real Estate Sweden Holding AB, New Real Estate Sweden Bygg AB, New Real Estate Sweden Utveckling AB, NRES Holding Telefon AB, Penta Construction Group AB, Tallkronans 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, Enviser Tech AB, Gelba Partner AB, Maria Ludvigsson Invest AB och SSM Holding AB.

Verkställande direktör för New Real Estate Sweden Utveckling AB.

Medlem i Novedo AB:s investeringskommitté.

Aktieäggande i Bolaget:

Peter Wågström innehar 25 000 aktier i Bolaget.

CHRISTER NERLICH

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:	Kandidatexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Akademiska Hus AB (publ) och Nerlich Consulting AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande och styrelseledamot för flera dotterbolag inom Vasakronan-koncernen. CFO för Vasakronan AB (publ).
Aktieägande i Bolaget:	Christer Nerlich innehar 10 000 aktier i Bolaget.

JENNY WÄRMÉ

Född 1978. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:	Juristexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Jywfym AB och Slättö Strawberry JV AB. Styrelsesuppleant för BB5 SPV C8 AB, Pansjonas AB, Yard Holding AB, Yard Barkaby 1 Fastighets AB, Yard Barkaby 2 Fastighets AB, Yard Barkaby 3 Fastighets 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, Yard Barkarby Fastighets AB, Yard Eskilstuna Fastighets AB, Yard Eskilstuna Holding AB, Yard Eskilstuna Parkering AB, Yard Holding 2 AB, Yard Holding 3 AB, Yard Järfälla Holding AB, Yard Luleå Fastighets AB, Yard Luleå Holding AB, Yard Luleå Parkering AB, Yard Valfisken Fastighets AB, Yard Valfisken Holding AB, Yard Örebro Fastighets AB, Yard Örebro Holding AB, Yard Örebro Parkering Fastighets AB, Yard Östersund Holding AB och Yard Östersund Söder Fastighets AB. Partner, Head of Legal & Corporate Affairs för Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB).
Aktieägande i Bolaget:	Jenny Wärmé innehar 4 000 aktier i Bolaget.

PER O. DAHLSTEDT

Född 1953. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Fondex AB och TEAL Capital AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	-
Aktieägende i Bolaget:	Per O Dahlstedt innehar 7 000 aktier i Bolaget.

SANJA BATLJAN

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2024.

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 och OSI Beauty 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.
Aktieägende i Bolaget:	CFO för AB Nynäshamnsbostäder Sanja Batljan innehar 40 000 aktier i Bolaget.

PEDER JOHNSON

Född 1957. Styrelseledamot sedan 2024.

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, Strandeken Fastigheter AB och Vamlingbo Prästgården AB. Styrelseordförande för Harg-Oppeby Bostäder AB, Harg-Oppeby Bostäder nr 2 AB, Harg-Oppeby Fastigheter Holding AB, Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot för Kulturhantverkarakademin AB, Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Pejogim Holding AB, Pejogim Investment AB, Stiftelsen Södermanlands – Nerikes nation Studentbostäder, Vamlingbo Ladugårdar AB och Vamlingbo Ladugårdar Drift AB. Styrelserådgivare till TEAL Capital AB. Styrelsesuppleant för Johan Magnusson Fine Wine AB och Wineprofiler JM AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Medgrundare till D. Carnegie & Co. Styrelseledamot för Fastighetsaktiebolaget Fattighuset och Johan Magnusson Fine Wine AB.
Aktieäggande i Bolaget:	Peder Johnson innehar 9 998 aktier i Bolaget.

LEIV SYNNES

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2025.

Utbildning: Civilekonom, Umeå Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör i SBB.

Styrelseordförande i ett flertal dotterbolag inom SBB-koncernen.

Styrelseledamot i Studentbostäder i Norden AB och Nordiqus AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Ordförande och/eller styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Akeliusgruppen.

Styrelseledamot i Castellum AB.

CFO och vice verkställande direktör för Akelius Residential Property AB.

Aktieäggande i Bolaget: Leiv Synnes innehar 591 600 aktier i Bolaget.

9.2 Ledande befattningshavare

ERIK HÄVERMARK

Född 1979. CEO sedan 2024.

Utbildning:	Kandidatexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet. Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
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. Styrelseordförande för Klangsågen Mark AB. Styrelseledamot för Bacchus JV 2 AB, Haga Mölnlycke 3 AB, Haga Mölnlycke BR AB, Haga Mölnlycke Holding AB, Haga Mölnlycke ÅBO AB, Hub Park Pottholmen AB, Mölnlyckes Haga Utvecklings AB, Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 9 AB, Nacka 8 AB, Nacka 11 AB, Nacka dotter 14 AB, Odalen Humana Upphandling 1 AB, SBB Idrott för alla AB, Stockholmsutsikt Holding AB, Stockholmsutsikt utveckling projekt AB, Svenska Stadsbyggen Development AB, ViBoGård AB och flera dotterbolag inom Unobo-koncernen. Styrelsesuppleant för Haga Mölnlycke 3 AB, Haga Mölnlycke BR AB, Haga Mölnlycke Holding AB, Haga Mölnlycke ÅBO AB, Helsingborgshem Fyra AB, Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB, Järven 4 Fastigheter AB, Mölnlyckes Haga Utvecklings AB, Orminge Fastighetsutveckling 1 AB, Orminge Fastighetsutveckling AB, ViBoGård projekt Strängnäs AB, ViBoGård projekt Vadstena AB, Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB, Väsjön Fastighetsutveckling AB och Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB.
Aktieäggande i Bolaget:	Erik Hävermark innehar 50 000 aktier i Bolaget.

OLA SVENSSON

Född 1972. Head of Property Management sedan 2024.

Utbildning:	Master of Business Administration från Akelius University.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
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 24 473 aktier i Bolaget.

LOVISA SÖRENSON

Född 1994. Head of Transactions sedan 2024.

Utbildning:	Civilingenjörsexamen inom samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Ställföreträdande och tillförordnad transaktionschef på SBB. Analytiker på Möller & Partners AB.
Aktieäggande i Bolaget:	Lovisa Sörensson innehar 11 600 aktier i Bolaget.

9.3 Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

I enlighet med Bolagets offentliggörande den 14 april 2025 har Sveafastigheter utsett Stina Carlson till ny CFO. Stina Carlson tillträder sin tjänst den 1 september 2025 och kommer att ingå i Bolagets ledningsgrupp.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Leiv Synnes är verkställande direktör i SBB som indirekt kontrollerar cirka 61,7 procent av röstetalet och antal aktier i Bolaget. Det finns en risk att den största aktieägarens intressen skiljer sig från övriga aktieägares vilket riskerar innebära att den största aktieägaren, inom ramen för vad aktiebolagslagen tillåter, utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen, se vidare avsnittet ”– Riskfaktorer – Risker relaterade till värdepapperen – Bolagets största aktieägare kontrollerar Bolaget och befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiens kurs att sjunka”. Utöver detta 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, SE-111 37 Stockholm, Sweden.

9.4 Revisor

Bolagets revisor är sedan 2023 Ernst & Young AB, som på årsstämman 2025 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2026. 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 reviderade konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2024 samt Bolagets sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023 respektive 2022 samt översiktligt granskat Bolagets konsoliderade delårsrapport för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2025.

10 Bolagsstyrning

10.1 Bolagsstyrning

Sveafastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag, interna regler och föreskrifter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter. När Bolaget har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att följa Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden (istället för Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter).

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolaget 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"). Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. I Bolagets bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2024 rapporterades en avvikelse från Koden i förhållande till utnämmandet av valberedningen inför årsstämman 2025. Skälet till avvikelsen motiverades med att eftersom Bolagets aktier togs upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024, och det därmed var första gången som valberedningens ledamöter skulle utses, var det inte möjligt att sammankalla och meddela valberedningens sammansättning sex månader före årsstämman varför detta meddelades vid en senare tidpunkt. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse i bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2025.

10.2 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.

10.2.1 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 biträdas 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.

10.2.2 *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.

10.3 Valberedning

Bolag som följer Kodex ska ha en valberedning. Enligt Kodex ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Kodex 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 årsstämma i Sveafastigheter AB den 20 maj 2025 beslutades att anta följande principer för valberedningen.

Valberedningen ska utgöras 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 samt övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid nämnda tidpunkt. 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 aktieäandet i bolaget. Vill sådan aktieägare inte utse en ledamot, tillfrågas den till röstetalet största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägaren som står på tur o.s.v. Om bolagets styrelseordförande är anställd hos eller på annat sätt inte är oberoende i förhållande till en av de aktieägare som tillhör de aktieägare som har rätt att utse en ledamot, ska denne aktieägare inte ha rätt att utse en ledamot. Bolagets styrelseordförande anses då vara utsedd av denne aktieägare.

Styrelseordföranden ska sammankalla valberedningen. Till ordförande i valberedningen ska utses den ledamot som företräder den största aktieägaren om valberedningen inte enhälligt utser annan ledamot. Ordförande i valberedningen ska ha utslagsröst vid lika röstetal.

Om aktieägare som har utsett representant till valberedningen tidigare än två 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 tidigare än två månader före årsstämman en aktieägare som har utsett en ledamot i valberedningen avyttrat en betydande andel av sitt aktieinnehav, så att denne inte längre är en av de röstetalet tre största aktieägarna, ska representant som utsetts av denna aktieägare ställa sin plats till förfogande. Valberedningens ordförande ska då kontakta den till röstetalet största aktieägaren som inte tidigare erbjudits plats. Vill denne inte utse ledamot ska frågan gå vidare till nästa aktieägare som står på tur o.s.v.

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 två månader före årsstämman. Aktieägare som tillkommit bland de tre största ägarna till följd av en väsentlig förändring i ägandet senare än två 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. På begäran av valberedningen ska bolaget tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarfunktion i valberedningen för att underlätta valberedningens arbete. Bolaget ska även kunna svara för skäligen kostnader, till exempel för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

10.4 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 sju ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet ”– Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

10.4.1 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.

10.4.2 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.

10.5 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 affärshändelser 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”.

10.6 Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

10.6.1 Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 20 maj 2025 beslutades att styrelsearvode inklusive ersättning för utskottsarbete ska utgå om högst 4 770 000 SEK för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fördelat med 800 000 SEK till styrelseordföranden och 400 000 SEK vardera till övriga styrelseledamöter, med 100 000 SEK till ordförande i revisionsutskottet och 70 000 SEK vardera till övrig ledamot i revisionsutskottet. Vidare beslutades att ett extra engångsbelopp ska utgå till de styrelseledamöter som omvaldes på årsstämman motsvarande ett halvt årsarvode till respektive styrelseledamot. Styrelseledamöterna har inte rätt till några förmåner efter det att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

10.6.2 Arvode till styrelsen under räkenskapsår 2024

Enligt beslut fattat av 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, att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 400 000 SEK, 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. Det beslutades vidare att arvodet ska utgå *pro rata* till styrelsen från och med den 16 februari 2024, det vill säga den dag då styrelseledamöterna valdes.

Tabellen nedan visar arvoden som styrelseledamöterna valda av bolagsstämman erhållit under räkenskapsåret 2024.

Namn	Befattning	Invald	Styrelsearvode (MSEK)
Peter Wågström	Styrelseordförande	16 februari 2024	0,7
Christer Nerlich	Styrelseledamot	16 februari 2024	0,4
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	16 februari 2024	0,4
Per O. Dahlstedt	Styrelseledamot	16 februari 2024	0,3
Sanja Batljan	Styrelseledamot	16 februari 2024	0,3
Peder Johnson	Styrelseledamot	16 februari 2024	0,3
Summa			2,4

10.6.3 Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Vid årsstämma den 20 maj 2025 beslutades att anta följande riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare.

Dessa riktlinjer omfattar ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och övriga personer i bolagsledningen. För det fall en styrelseledamot utför arbete för Sveafastigheter, utöver styrelsearbete, kan konsultarvode eller annan ersättning utgå för sådant arbete. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter med ett långsiktigt perspektiv och kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.sveafastigheter.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 100 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den pensionsgrundande lönen, om inte högre procenttal följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år för verkställande direktören och sex månader för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska uppgå till högst 100 procent av den genomsnittliga månadslönen (innefattande fast lön och eventuell rörlig ersättning) vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 12 månader efter anställningens upphörande.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att

enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer i förekommande fall att redovisas i ersättningsrapporter.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna⁹³

Styrelsen i Sveafastigheter fullgör i sin helhet ersättningsutskottets arbetsuppgifter. I styrelsens arbetsuppgifter relaterande till detta ingår att bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut i ersättningsfrågor till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i styrelsens uppgifter att bereda ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

10.6.4 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.

⁹³ För det fall att Sveafastigheter efter antagandet av dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare väljer att inrätta ett ersättningsutskott ankommer det på ersättningsutskottet att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjerna samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ordförande kan dock vara ordförande i ersättningsutskottet.

Den verkställande direktören har 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 bonus motsvarande en månadslön per år, under förutsättning att ett antal faktorer uppfylls, såsom (i) att den anställda uppfyller minst två av tre individuellt uppställda mål, (ii) vissa krav i förhållande till Bolagets driftnetto och (iii) att styrelsen beslutar att sådan bonusutbetalning ska genomföras. Utöver bonusen kan anställda erhålla en gratifikation om maximalt en månadslön per år vid exceptionella prestationer.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2024.

MSEK	Grundlön	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Summa
Erik Hävermark, verkställande direktör	2,7	2,2	-	0,7	5,6
Övriga ledande befattningshavare (3 ¹)	4,9	2,3	-	1,4	8,6
Summa	7,6	4,5	-	2,1	14,2

1) Under 2024 bestod Bolagets ledningsgrupp, utöver VD, av fem ledande befattningshavare. Per dagen för detta Prospekt består Bolagets koncernledning, utöver verkställande direktör, av tre ledande befattningshavare, se vidare avsnittet ”– Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”. Ersättning redovisas för samtliga som varit ledande befattningshavare i Bolaget under 2024.

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. Verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag om tolv månadslöner om arbetsgivaren säger upp anställningen.

10.7 Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet ”– Aktiekapital och ägarförhållanden – Incitamentsprogram”.

10.8 Intern kontroll

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

För att identifiera och utvärdera de mest väsentliga riskerna som påverkar Sveafastigheters verksamhet genomförs årligen en riskbedömning av strategisk risk, operativ risk, regelefterlevnadsrisk, finansiell risk och rapporteringsrisk. Bolagets verkställande direktör ansvarar för att utfallet från genomförd riskbedömning presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Sveafastigheter genomför även en specifik riskbedömning kopplat till den finansiella rapporteringen.

Baserat på genomförda riskidentifieringar har Sveafastigheter utformat ett internt kontrollramverk. Bolagets interna kontroller formuleras som krav för att beskriva den miniminivå av förväntade insatser som krävs för att etablera en effektiv intern kontrollmiljö för respektive nyckelprocess. Implementeringen av den interna kontrollen utvärderas minst årligen genom en självutvärdering. Resultatet av självutvärderingen dokumenteras, inklusive förslag på åtgärder för hantering av kvarvarande brister samt en konsekvensanalys. Konsekvensanalysen tas fram för att säkerställa att identifierade brister i kontrollerna inte medför oacceptabla risker för väsentliga felaktigheter i finansiell rapportering eller andra oacceptabla risker givet Sveafastigheters verksamhet. Dokumentationen och resultatet rapporteras årligen av ekonomichefen till revisionsutskottet och styrelsen.

10.9 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”.

11 Aktiekapital och ägarförhållanden

11.1 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 dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 500 000 SEK, fördelat på 200 000 000 aktier. Bolagets aktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier och Bolagets aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 18 juni 2025. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,0025 SEK. Under förutsättning att aktierna i Sveafastigheter upptas till handel på Nasdaq Stockholm senast den 31 oktober 2025 kommer bolaget, enligt beslut av årsstämma den 20 maj 2025, som en del av implementeringen av Bolagets långsiktiga incitamentsprogram att registrera en ny bolagsordning enligt vilken Bolaget även kan ge ut C-aktier. Aktier som emitterats innan registreringen av den nya bolagsordningen kommer, efter registreringen, att utgöra stamaktier. Per dagen för Prospektet har därmed inga C-aktier getts ut.

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, vilket var 18 oktober 2024, från bland andra styrelseledamöter 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 lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

11.2 Vissa rättigheter förenade med aktierna

Samtliga aktier som tas upp till handel 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).

11.2.1 Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst och varje C-aktie kommer berättiga innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

11.2.2 Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

11.2.3 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. C-aktier kommer inte ge rätt till utdelning men ska ge lika rätt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. 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”.

11.3 Information avseende budplikt och inlösen av minoritetsaktier

Efter upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm kommer Bolagets aktier att vara upptagna till handel på en reglerad marknad. Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudande på aktiemarknaden 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 är upptagna till handel på en reglerad marknad (”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 bolaget är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Den formella processen för inlösen av minoritetsaktier är reglerat i aktiebolagslagen.

11.4 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 har det inte betalats ut någon utdelning för det senaste räkenskapsåret och utdelningen förväntas att vara låg eller utebli under de kommande åren.

11.5 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.

11.6 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

11.7 Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Vid noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer det inte finnas några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

11.8 Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 20 maj 2025 beslutade årsstämman i Sveafastigheter att anta ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda inom Sveafastigheter-koncernen ("Aktierättsprogrammet 2025"). Aktierättsprogrammet 2025 omfattar högst 15 nuvarande och framtida ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner inom Sveafastigheter-koncernen. Inom ramen för Aktierättsprogrammet 2025 kommer Bolaget tilldela deltagare rättigheter till prestationsaktier innebärande rätten att, under förutsättning att vissa prestationsvillkor är uppfyllda under mätperioden 1 januari 2025–31 december 2027, vederlagsfritt erhålla en prestationsaktie, som utgörs av en stamaktie i Bolaget. Tilldelning av prestationsaktier förutsätter därutöver (i), med vissa undantag, att deltagaren kvarstår i sin anställning under tre år från och med dagen för tilldelning av rättigheterna till prestationsaktierna och (ii) att respektive deltagare bygger upp ett innehav av Bolagets aktier genom att investera visst belopp i Bolagets aktier. Bolagets åtagande att tilldela aktier kommer, villkorat av att Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm senast den 31 oktober 2025, att säkras med C-aktier, som ska emitteras till medverkande bank och därefter återköpas av Bolaget till kvotvärde som, efter omvandling till stamaktier, levererar dessa till berättigade deltagare vid programmets slut. Sammanlagt kan högst 165 000 rätter till prestationsaktier tilldelas deltagare. Värdet av de tilldelade aktierätterna (baserat på värdet av prestationsaktierna) kan för den verkställande direktören högst uppgå till ett belopp motsvarande tre månadslöner, för ledande befattningshavare och övriga nyckelanställda högst till ett belopp motsvarande två månadslöner och för övriga anställda högst till ett belopp motsvarande en månadslön. Vid maximal tilldelning av prestationsaktier enligt Aktierättsprogrammet 2025 kommer högst 165 000 aktier att tilldelas deltagare samt att cirka 50 000 aktier kommer att användas för att täcka sociala avgifter, innebärande att den tillkommande utspädningseffekt baserat på antalet utestående aktier, inklusive aktier för sociala avgifter, beräknas uppgå till cirka 0,11 procent vid full utspädning.

11.9 Ägarstruktur

Per den 31 mars 2025, med beaktande av för Bolaget därefter kända förändringar, utgörs Bolagets större aktieägare, vars innehav överstiger fem procent av antalet aktier och röster i Bolaget, av SBB (genom SBB i Norden AB), som genom ett aktieinnehav om 123 405 838 aktier kontrollerar cirka 61,7 procent av röstetalet och antal aktier i Bolaget. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare utöver SBB.

11.10 Åtagande att avstå från att sälja aktier

I samband med noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth ingicks ett avtal om placering av aktier varigenom styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, åtog sig att, med vissa förbehåll, bland annat inte sälja sina respektive innehav (eller genomföra transaktioner med liknande effekt under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North Premier Growth Market inletts ("**Lock up-perioden**"). Lock up-perioden för styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner uppgår till 360 dagar från och med den 18 oktober 2024. Efter utgången av Lock up-perioden 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 uppköpserbjudanden, försäljning av aktier i enlighet med ett återköpserbjudande som Bolaget lämnat till samtliga aktieägare eller där överlåtelse av aktierna krävs på grund av administrativa eller rättsliga krav. Vidare kan deltagande banker i noteringen (Managers) komma att medge undantag från ovan nämnda åtaganden. Undantag från lock-up-åtagandena bestäms från fall till fall och kan vara av både personlig och kommersiell natur.

12 Bolagsordning⁹⁴

Bolagsordning för Sveafastigheter AB (publ)

(Org. nr 559449-4329)

Antagen på årsstämma den 20 maj 2025.

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.

Aktier kan utges i två aktieslag, stamaktier och C-aktier. Stamaktier har en röst och C-aktier en tiondels röst.

Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

C-aktier berättigar inte till vinstutdelning. Vid bolagets upplösning berättigar C-aktier till lika del i bolagets tillgångar som övriga aktier, dock inte med högre belopp än vad som motsvarar aktiens kvotvärde.

Beslutar bolaget att emittera nya stamaktier och C-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska ägare av stamaktier och C-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

⁹⁴ Under förutsättning att aktierna i Sveafastigheter upptas till handel av på Nasdaq Stockholm senast den 31 oktober 2025 kommer bolagsordningen i detta avsnitt, enligt beslut av årsstämma den 20 maj 2025, att registreras hos Bolagsverket och ersätta tidigare bolagsordning, varigenom emission av C-aktier, omvandling av C-aktier till stamaktier och inlösen av C-aktier möjliggörs, samt att företrädesrätten regleras.

Beslutar bolaget att emittera endast stamaktier eller endast C-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller C-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan föreskrivs om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler och ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte till mindre än det minst tillåtna aktiekapitalet, kan efter beslut av bolagets styrelse, ske genom inlösen av samtliga C-aktier. När minskningsbeslut fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Inlösenbeloppet per C-aktie ska vara aktiens kvotvärde.

Ägare av aktie som anmälts för inlösen ska vara skyldig att omedelbart efter erhållande av underrättelse om inlösenbeslut erhålla lösen för aktien eller, där Bolagsverket eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att lagakraftvunna beslut registrerats.

C-aktier som innehas av bolaget ska på beslut av styrelsen kunna omvandlas till stamaktier. Styrelsen ska därefter genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

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.

13 Legala frågor och kompletterande information

13.1 Godkännande från Finansinspektionen

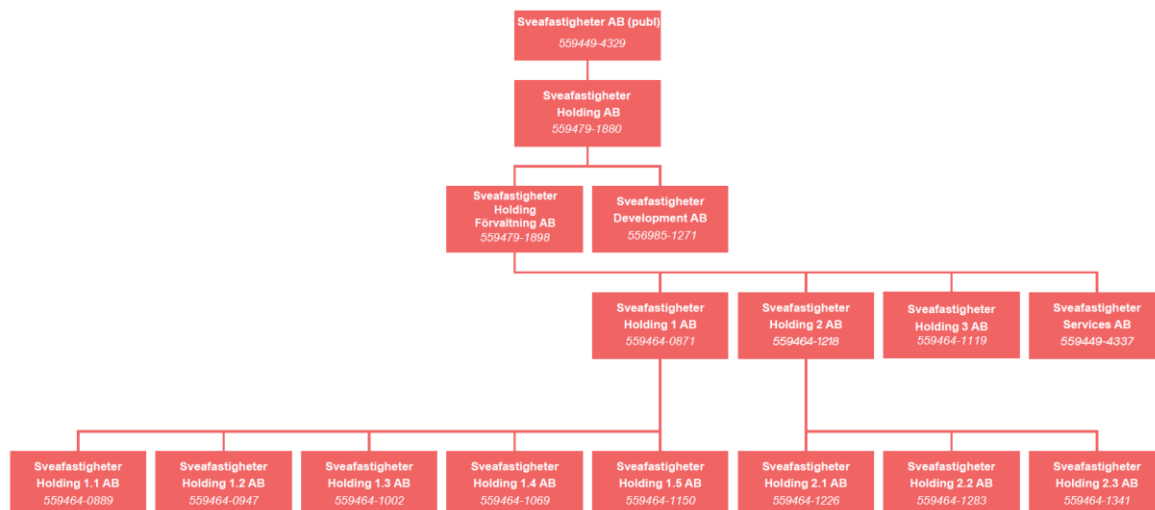
Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas 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 13 juni 2025. 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.

13.2 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. Bolagets LEI-kod är 636700W1VM86O2G2AA36.

Per dagen för Prospektet består Koncernen av flertalet dotterbolag, samtliga dessa bolag är bildade i Sverige och helägda, direkt eller indirekt, av Sveafastigheter. Följande strukturförteckning illustrerar de viktigaste bolagen inom Koncernen per dagen för Prospektet.



13.3 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.

13.3.1 Separationsavtal

Under 2024 separerades Koncernens verksamhet från koncernen i vilken SBB är moderbolag. För att reglera vissa utestående separationsfrågor har Bolaget och SBB ingått ett så kallat separationsavtal. Separationsavtalet reglerar bland annat värvningsförbud för respektive part, framtida tillhandahållande av historisk information, vissa informationsgivningsfrågor och sekretessfrågor samt kostnader hänförliga till tidigare omstruktureringar och den genomförda noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. Avtalet löper så länge det anses nödvändigt och Bolaget anser att separationsavtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

13.3.2 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 SBB 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.

13.3.3 Finansieringsarrangemang

13.3.3.1 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 uppgår per den 31 mars 2025 till cirka 10 527 MSEK (med en kreditfacilitet på 1 000 MSEK), 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) tar kontroll över 30 procent 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 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.

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 kredittagarna, 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.

13.3.3.2 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 värdepapperens 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 köption 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 förfallodagen 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 marknadslån), 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 ägarförändringssäljoption (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 sedan 28 maj 2025 noterade på företagsobligationslistan (reglerad marknad i enlighet med direktiv 2014/65/EU i dess ändrade lydelse) vid Nasdaq Stockholm.

Medium term note-program

Sveafastigheter har sedan 15 maj 2025 etablerat ett medium term note-program ("**MTN-program**") som utgör ett ramverk under vilket Sveafastigheter avser att löpande uppta obligationslån i SEK eller EUR med en löptid om minst ett år och med ett maximalt utestående nominellt belopp om 8 MDSEK (eller motsvarande belopp i EUR).

Emissioner inom ramen för MTN-programmet kan ske med fast ränta, rörlig ränta eller som nollkuponslån. För varje enskilt lån som emitteras upprättas särskilda slutliga villkor, som tillsammans med de allmänna villkoren utgör de fullständiga villkoren för lånet. Obligationerna är fritt överlåtbara och Sveafastigheter kan komma att ansöka om upptagande till handel av vissa lån på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad, i enlighet med vad som anges i de slutliga villkoren.

Sveafastigheter har etablerat ett ramverk för grön finansiering (eng. *Green Bond Framework*) som möjliggör emission av gröna obligationer under MTN-programmet. Ramverket har utformats i linje med ICMA:s Green Bond Principles 2021 och har granskats av en oberoende part, Morningstar Sustainalytics, som har utfärdat en så kallad second party opinion. Medel som erhålls genom emission av gröna obligationer ska uteslutande användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller de kriterier som anges i ramverket, exempelvis energieffektiva nybyggnationer,

förvärv av miljöcertifierade fastigheter, större uppgraderingar med betydande energibesparingar samt installation av energieffektiviserande åtgärder.

De allmänna villkoren för obligationslånen inom ramen för MTN-programmet innehåller sedvanliga åtaganden, inklusive begränsningar avseende pantsättning, utdelningar och andra värdeöverföringar. Villkoren innefattar även åtaganden om att inte väsentligen förändra Koncernens verksamhet eller avyttra tillgångar på ett sätt som väsentligt skulle kunna påverka Sveafastigheters förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot obligationsinnehavarna. Vidare innehåller obligationsvillkoren en ägarförändringsklausul. Enligt villkoren uppstår en ägarförändring om en händelse eller en serie händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person (annan än SBB eller något bolag som direkt eller indirekt kontrolleras av SBB) ensam eller tillsammans med närstående, enligt definitionen i lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt (i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Sveafastigheter, eller (ii) genom avtal eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådana närstående parter som nämns ovan) har möjlighet att utse en majoritet av Sveafastigheters styrelseledamöter.

Den 22 maj 2025 emitterade Sveafastigheter gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett totalt nominellt belopp om 1 200 MSEK under sitt MTN-program. Emissionen strukturerades i två separata trancher, varav 900 MSEK har en löptid om tre år och 300 MSEK har en löptid om fem år.

13.4 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, överläts 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 "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" hos EU:s immaterialrättsmyndighet ("**EUIPO**"), men en extern part har formellt invänt mot denna ansökan, se vidare ("*Rättsliga förfaranden*"). Samma externa part har även ansökt om hävning av Bolagets EU-varumärke bestående av en näckros och ordet "SVEAFASTIGHETER" hos EUIPO, se även här 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.

13.5 Rättsliga förfaranden

Bolaget har ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Bolagets logotyp och ordet "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" hos EUIPO, men en

extern part har formellt invänt mot dessa ansökningar. 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. Denna bedömning baseras på att Bolaget, till följd av invändningarna, har inskränkt sin ansökan till att enbart omfatta vissa fastighetsrelaterade tjänster vilket Bolaget anser utesluter förväxlingsrisken och kan resultera i att den externa parten återkallar invändningarna. Bolaget har tidigare vunnit framgång genom sådana inskränkningar vid motsvarande varumärkesansökningar i Norge vilket skulle kunna stärka Bolagets argument både vid ett formellt invändningsförfarande vid EUIPO och i de fortsatta förlikningsförhandlingarna mellan Bolaget och den externa parten. Bolaget bedömer inte att inskränkningen av tjänsteförteckningarna kommer att få negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet.

Bolagets registrerade EU-varumärke bestående av en näckros och ordet "SVEAFASTIGHETER" är vidare föremål för en formell ansökan om hävning med hänvisning till påstådd icke-användning under de senaste fem åren. Bolaget har emellertid lämnat in bevis på användning av EU-varumärket till EUIPO. Bolaget använder dock för närvarande inte EU-varumärket i sin verksamhet, vilket i viss mån försvårar bevisföringen. Att EU-varumärket inte används i Bolagets verksamhet begränsar samtidigt riskerna förenade med hävningsansökan och Bolaget har angett att det skulle få begränsade konsekvenser för Bolagets verksamhet om EU-varumärket i slutändan hävdes.

Koncernen har ett antal pågående rättsliga förfaranden med en entreprenör avseende bland annat hävning av entreprenadavtal avseende vissa projekt i Eskilstuna och bättre rätt till aktier i vissa av Bolagets underliggande dotterbolag samt därtill hörande frågor. Bolagets uppfattning är att entreprenören olovligen, genom framtagande av oriktiga bolagshandlingar, bytt ut Koncernens företrädare i sex stycken dotterbolag och istället registrerat sig själv som företrädare för att på så sätt olovligen försöka tillskansa sig kontroll över de aktuella dotterbolagen och av bolagen ägda fastigheter. Bolaget är vidare av uppfattningen att Koncernen varit berättigad att häva entreprenadavtal som har ingåtts med entreprenören hänförligt till vissa projekt i Eskilstuna. Även om Bolaget bedömer att ett negativt utfall i någon av de aktuella förfarandena är osannolikt skulle det kunna uppstå negativa effekter för Bolagets finansiella ställning och/eller lönsamhet om motparten helt eller delvis vinner framgång med ett eller flera av sina anspråk.

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.

13.6 Försäkring

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet som fastighetsägare, vilket inkluderar bland annat företagsförsäkring, egendom, ansvar,

rättsskyddsförsäkring och fastighetsförsäkring, egendom, ansvar, hyresförlust och ansvarsförsäkring för den verkställande direktören och styrelsen. 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.

13.7 Transaktioner med närstående

För information om transaktioner med närstående hänvisas till (i) sida 22 i Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella delårsrapport för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025, (ii) not 29 i Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024 och (iii) not 29 i Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023 respektive 2022, vilka har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning, se vidare avsnittet ”– Dokument införlivade genom hänvisning” för ytterligare information.

Per dagen för Prospektet har det inte förekommit några transaktioner med närstående sedan den 31 mars 2025 som, separat eller tillsammans, kan anses vara väsentliga för Koncernen.

13.8 Rådgivarens intresse

Sveafastigheter har anlitat Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med upptagandet till handel av Bolagets aktier och Advokatfirman Vinge KB har inte ett väsentligt motstående intresse i upptagandet till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagandet till handel.

13.9 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Sveafastigheters (i) bolagsordning och registreringsbevis, (ii) Värderingsrapporter, (iii) Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024, (iv) Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 och 31 december 2022 och (v) Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella delårsrapport för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025 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.

13.10 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 aktieägars 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.

14 Dokument införlivade genom hänvisning

Sveafastigheter finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 samt för perioden januari–mars 2025 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i (i) Sveafastigheters årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024, (ii) det prospekt upprättat och offentliggjort den 7 oktober 2024 med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten i Sverige av aktier i Bolaget och upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market ("Noteringsprospektet"), innehållandes Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023 respektive 2022, och (iii) Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella delårsrapport för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025, där hänvisning görs enligt följande:

- (i) Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024, inklusive revisionsberättelsen: Koncernens rapport över resultat (s. 71), Koncernens rapport över totalresultat (s. 72), Koncernen balansräkning (s. 73–74), Koncernens förändringar i eget kapital (s. 75), Koncernens kassaflödesanalys (s. 76), och Koncernens noter (s. 79–106) samt revisionsberättelse (s. 124–126).
- (ii) Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 och 31 december 2022: Sammanslagen resultaträkning (s. F-9), Koncernens rapport över totalt resultat (s. F-9), Sammanslagen balansräkning (s. F-10), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. F-11), Sammanslagen kassaflödesanalys (s. F-12) och noter (s. F-13–F-34).
- (iii) Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella delårsrapport för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2025: Koncernens resultaträkning (s. 15) Koncernens rapport över totalresultat (s. 15), Koncernens balansräkning i sammandrag (s. 17), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 19), Koncernens kassaflödesanalys (s. 20) samt övrig information (s. 22).

De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 har reviderats av Koncernens oberoende revisor Ernst & Young AB. Annan information i Prospektet har inte reviderats av revisor om inte så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med listbytet. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Sveafastigheters webbplats, www.sveafastigheter.se. Utöver den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på Sveafastigheters webbplats eller på någon annan angiven webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

15 Definitioner och ordlista

Brunswick	Brunswick Real Estate AB, org.nr 559105-3136
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
IMY	Integritetsskyddsmyndigheten
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 vissa aktieäggande styrelseledamöter och vissa aktieäggande anställda i Koncernen, däribland Bolagets ledande befattningshavare, åtagit sig att, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav
MDSEK	miljarder svenska kronor
MSEK	miljoner svenska kronor
MTN-program	Ett ramverk som möjliggör att Bolaget löpande kan uppta obligationslån i SEK eller EUR med en löptid om minst ett år och ett maximalt utestående nominellt belopp om 8 miljarder SEK (eller motsvarande i EUR).
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
Noteringsprospektet	det prospekt upprättat och offentliggjort den 7 oktober 2024 med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten i Sverige av aktier i Bolaget och upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market
Oberoende Värderarna	de oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advisory Sweden AB och Savills Sweden AB
Prospektet	detta Prospekt
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129
SBB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660
SBTi	Science Based Targets Initiative
Securities Act	den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933

SEK	svenska kronor
Sveafastigheter, Bolaget eller Koncernen	Sveafastigheter AB (publ), Koncernen inom vilken Sveafastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
TSEK	tusen svenska kronor
Värderingsrapporterna	värderingsrapporter avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet

16 Adresser

BOLAGET

Sveafastigheter AB (publ)

Olof Palmes gata 13A

111 37 Stockholm

Sverige

Telefonnummer: 0200-22 72 00

www.sveafastigheter.se

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26

111 47 Stockholm

Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20

111 87 Stockholm

Sverige