20250618123552

Års- och koncernredovisning

för

Sehlhall Fastigheter AB

559114-3481

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sehlhall Fastigheter AB intygar att resultaträkning, koncernresultaträkning och balansräkning, koncernbalansräkning i års- och koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i års- och koncernredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12 juni 2025

Dan Sehlberg

Årsredovisning 2024

Social infrastruktur för livets alla faser

SEHLHALL

20250618235554

Innehåll

Affärsöversikt

Det här är Sehlhall 3

2024 i siffror 4

Väsentliga händelser 2024 6

Vd har ordet 8

Affärsfördjupning

Omvärld och marknad 10

Varför investera i Sehlhall 14

Vårt erbjudande – Social infrastruktur 16

Sehlhall Vårdbostäder 18

Sehlhall Gruppbostäder 20

Sehlhall Skolfastigheter 22

Vårt erbjudande – Markförädling 24

Sehlhall Markförädling 26

Hållbarhet och bolagsstyrning

Hållbarhetsrapport 28

Finansiering 32

Bolagsstyrningsrapport 34

Ledning och styrelse 36

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 39

Räkenskaper 42

Noter 50

Styrelsens intygande 77

Revisionsberättelse 78

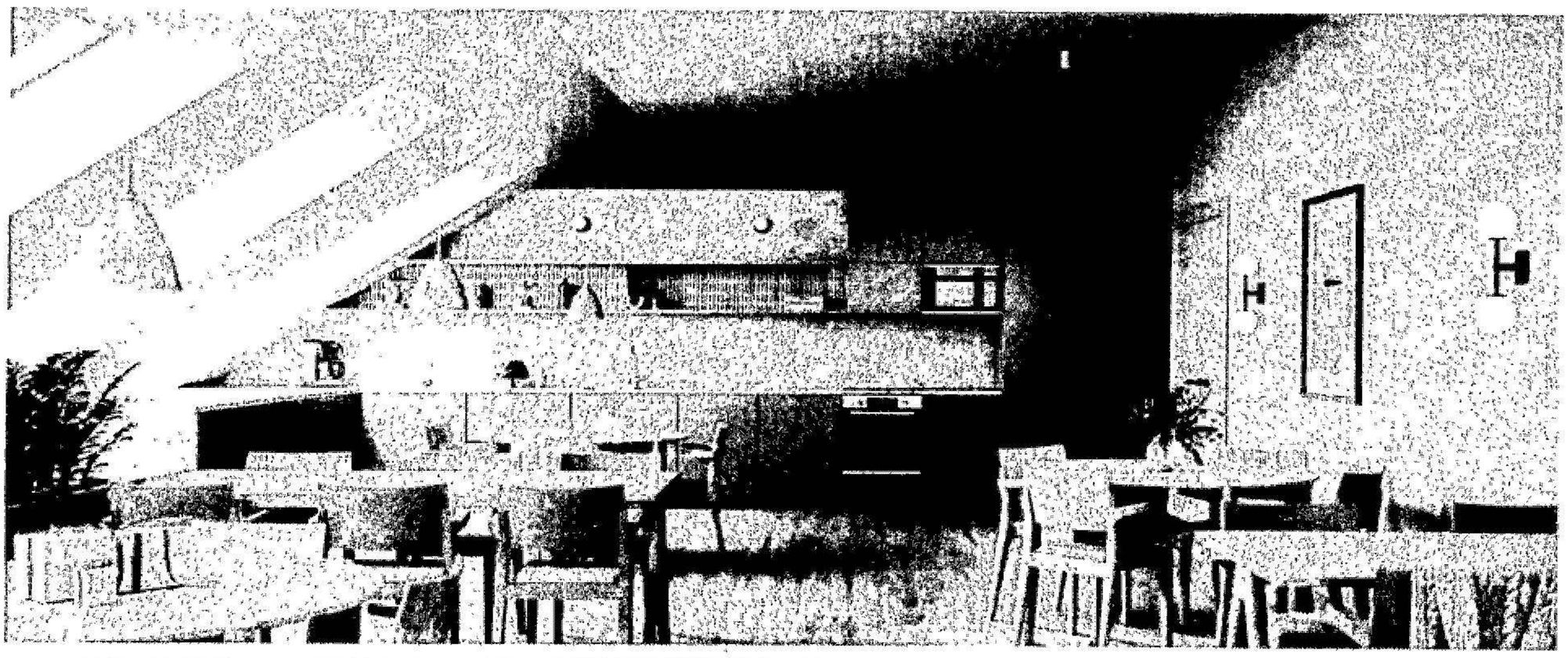
Övrigt

Adress och kontaktinformation 80

20250618235555

Det här är Sehlhall

Sehlhall skapar och förvaltar moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige står inför demografiska utmaningar och brottas med ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, till exempel förskolor, grupp- och vårdboenden. Dessa utmaningar vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.







Social infrastruktur

Fastigheter anpassade för vård, skola och omsorg, som utgör en självklar del i ett välfärdssamhälle och som fungerar som ett socialt skyddsnät. Omsorgsfastigheter möjliggör och säkerställer samhällets trygghet, välmående och hälsa genom att erbjuda olika former av anpassade och skattefinansierade stödfunktioner med ett betydande inslag av stöd och omsorg, tillgängliga för alla medborgare. Företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Markförädling

De flesta växande orter i Sverige har ett underskott av byggklar mark för bostadsbyggnation. Inom detta segment förädlar vi, i partnerskap med ursprunglig fastighetsägare, mark till levande lokalsamhällen, som berikar människan, platsen och samhället i stort.

2024 i siffror

	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter (tkr) Tillväxt från färdigställanden och inflyttningar under året.	39 175	35 695	25 804	15 081
Driftmarginal (%) Svagare driftmarginal främst beroende av engångskostnader för fastigheter i projektskede. Nybyggda fastigheter ligger kring målnivå, 90% marginal.	81	83	78	82
Värdeförändringar (tkr) Negativ värdeutveckling utifrån högre avkastningskrav under nuvarande marknadsförutsättningar. Pågående projekt fortsatt värderade till anskaffningsvärde.	-15 766	-20 678	37 271	68 340
Räntekostnader (tkr) Inkluderar samtliga räntekostnader under projekttid, till exempel byggkreditiv. Genomsnittlig ränta kommer sjunka kommande år utifrån sänkt basränta (Stibor) samt avtalade räntebindningar.	-65 141	-53 141	-52 118	-29 330
Genomsnittlig kontraktslängd (år) Nytecknade kontrakt under året är på 15 år vilket medför en fortsatt lång genomsnittlig kontraktstid. Första hyresavtalet i långsiktig förvaltningsportfölj löper ut under år 2027.	11	12	11	11
Investering under året (mkr) Hög investeringstakt i primärt pågående byggnationer. Hyresavtal i pågående byggnationer har ett hyresvärde på drygt 22 Mkr i 2025 års nivå vilket kommer ge fortsatt god tillväxt vid färdigställanden.	190	172	279	286

20250618235356

20250618235557

	2024	2023	2022	2021
Byggrätter (kvm BTA) Omfattande byggrättsportfölj av attraktiva byggrätter i olika projektskeden. Vi genomför byggstarter när vi bedömer att marknadsförutsättningarna är tillräckligt goda för långsiktigt värdeskapande.	73 585	71 092	65 426	56 430
Landbank (kvm) Projekt Mölndal är avräknat från Landbank utifrån bedömda förutsättningar för utfall. Övriga fyra projekt har utvecklats väl under året.	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Totala tillgångar (Mkr) Rådande transaktionsklimat påverkar aktiviteten vad gäller avyttringar.	1 722	1 547	1 465	1 233
Redovisat fastighetsvärde (Mkr) Något högre genomsnittligt avkastningskrav i värdering men fastighetsvärden upprätthålls fortsatt av inflationsuppräkningar.	1 616	1 452	1 304	961
Soliditet (%) Betryggande soliditet, särskilt med hänsyn till att projektfastigheter och landbank värderas konservativt till anskaffningsvärde.	40	43	38	47
Likviditet (mkr) Stora projektmöjligheter i marknaden, där vårt projektgenomförande anpassas utifrån kapitalbehov i aktuella projekt i dialog med ägare, kreditinstitut och övriga finansiärer.	55	47	43	133

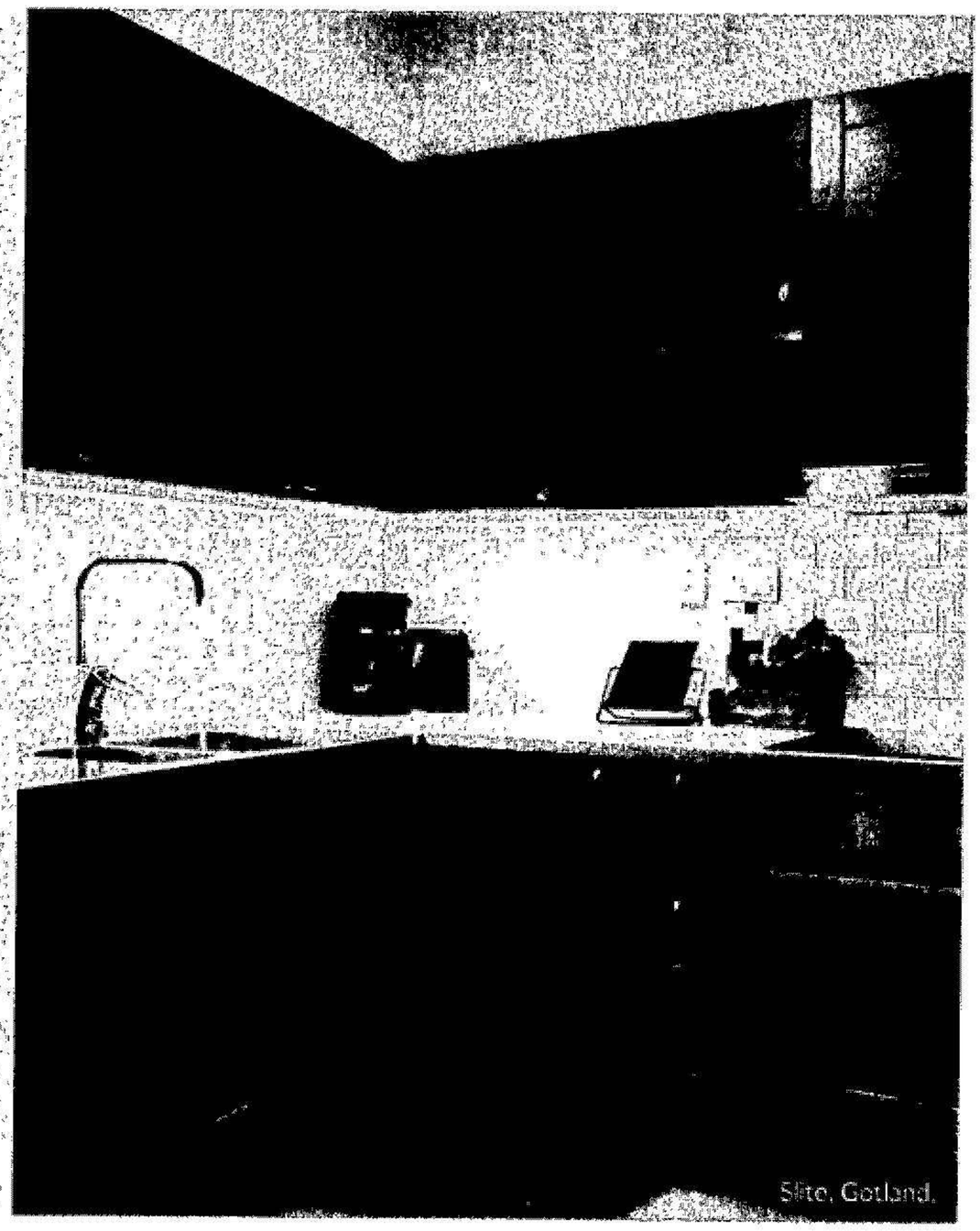
20250618235558

Väsentliga händelser 2024

Byggnationer och färdigställanden

Tre färdigställanden har skett under året. Den första inflyttningen gjordes under första kvartalet då Adela kunde starta upp verksamheten i gruppbostaden vi färdigställt i Slite, Gotland. Kort därefter, också under första kvartalet, färdigställdes årets andra gruppbostad, denna åt Frösunda i Enskede, Stockholm. Mer om den gruppbostaden går att läsa på sidan 21. Slutligen så färdigställdes förskolan i Älmsta, Norrtälje, i slutet på året. Inflyttning av Norlandia skedde i inledningen på 2025 och självklart följer alla tre färdigställda byggnationer våra strategier inom hållbarhet och samtliga tre certifieras enligt Svanen.

Efter dessa färdigställanden har vi nu två byggnationer igång, dels avseende den kombinerade vårdboende och gruppbostaden i Nynäshamn dels vårdboendet i Järfälla. Nynäshamn beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2025 och Järfälla ungefär ett år senare, det vill säga under tredje kvartalet 2026. När våra pågående byggnationer successivt färdigställs är det glädjande att vi under året ingått flera nya hyresavtal som gör att nya byggnationer kan komma igång under 2025 och bidra med ytterligare nettotillskott av modern social infrastruktur.



Slite, Gotland.



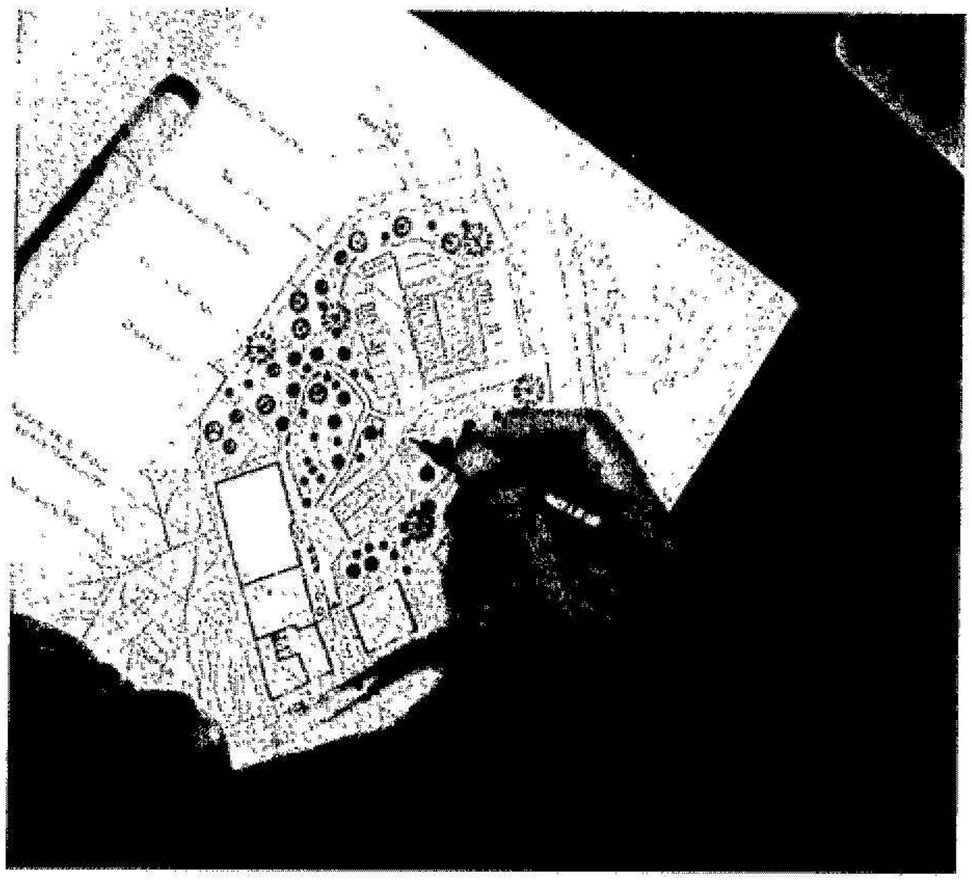
Neglinge LSS, Nacka

Hyresavtal ocherhållen tilldelning

Året har inneburit en fortsatt utveckling av vår projektportfölj. Vi har ingått inte mindre än sju nya hyresavtal samt erhållit tilldelning i en kommunal upphandling. De ingångna hyresavtalen avser ett vårdboende i Upplands-Bro samt sex gruppbostäder. En gruppbostad är i det kombinerade vårdboendet i Upplands-Bro och en i den pågående byggnationen i Nynäshamn som också är ett kombinerat vårdboende och gruppbostad. De övriga fyra hyresavtalen avser fristående gruppbostäder, två i Nacka, en i Gävle och en i Nynäshamn.

Tilldelningen erhölls i slutet på året och avser Falu kommuns upphandling av nya vårdboenden. Vi erhöll tilldelning som vinnare innebärande att vi får uppföra det första boendet. Det ska byggas på vår fastighet i Främby och ska stå klart under 2027, då kommunen inleder verksamhet i ett 20-årigt hyresavtal. Bygglovsarbete är pågående och byggstart sker under 2025.

20250618235559



Positiva planbesked

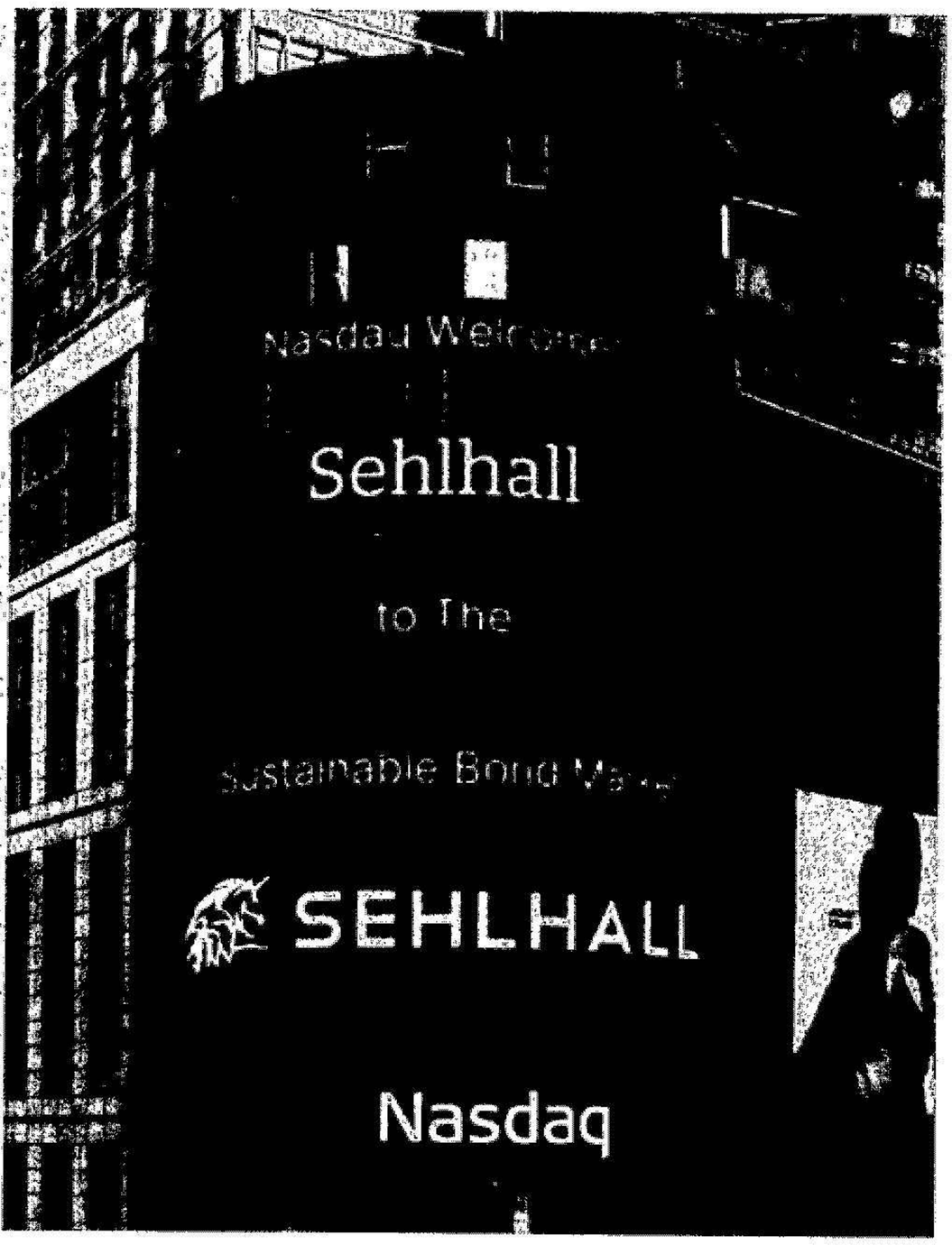
Våra markförädlingsprojekt är i perioder utdragna processer utan att direkta milstolpar uppnås. Men under 2024 har stora framsteg skett och vi har nu erhållit positiva planbesked i fyra av projekten. För Sundbyholm, Eskilstuna, avser det den första etappen omfattande cirka en sjättedel av totala projektet och bedöms ge 250 bostäder. I Nygård, Täby, avser det en upprustning av området kring värdshuset och kompletterande bebyggelse. Det utgör knappt en tiondel av total fastighet och bedöms skapa 85 byggrätter för bostäder i form av villor och radhus. För Viksjö, Järfälla, så har planbesked erhållits för en utveckling av 27 radhus vilket är en utveckling som passar väl i den omgivande bebyggelsen. Projekt Skuru, Nacka, har haft planbesked sedan tidigare men där har anpassning av planförslag skett och baserat på detta har planavtal ingåtts för utveckling av 14 townhouse på fastigheten.

Efter många års tålmodigt arbete är det därmed mycket glädjande att vi under 2025 kommer inleda planarbete på ovanstående fyra projekt. Mer om projekten går att läsa på sida 27.

Kapitalisering och notering av hållbar obligation

Tillgång till finansiering är en förutsättning för fortsatt utveckling genom nybyggnation. Därför är det glädjande att det även inom detta område fortsatt med positiv förflyttning under året.

Under första kvartalet refinansierade vi vår tidigare obligation. Detta skedde genom en kombination av nyemission, som netto efter emissionskostnader tillförde bolaget cirka 104 Mkr i eget kapital, och att ett nytt obligationslån om 200 Mkr emitterades. Transaktionerna medförde en total likvideffekt på cirka 54 Mkr efter återköp av den tidigare obligationen. Den nya obligationen kunde även klassificeras som hållbar och noterades på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Under tredje kvartalet genomfördes en refinansiering av vår externa skuld inom gruppbostäder. Det avser vår förvaltningsportfölj med totalt 13 egenutvecklade enheter. Det nya låneavtalet tecknades med en femårig löptid och en bunden basränta motsvarande 2,05 procent. Låneavtalet minskar vår ränte- och refinansieringsrisk genom dess längre löptid avseende såväl basränta som kapitalbindning. Utifrån ovanstående två refinansieringar har nu mer än 50 procent av vår utestående skuld löptider överstigande två års kapitalbindning. Mer om vår finansiering går att läsa på sidan 32.

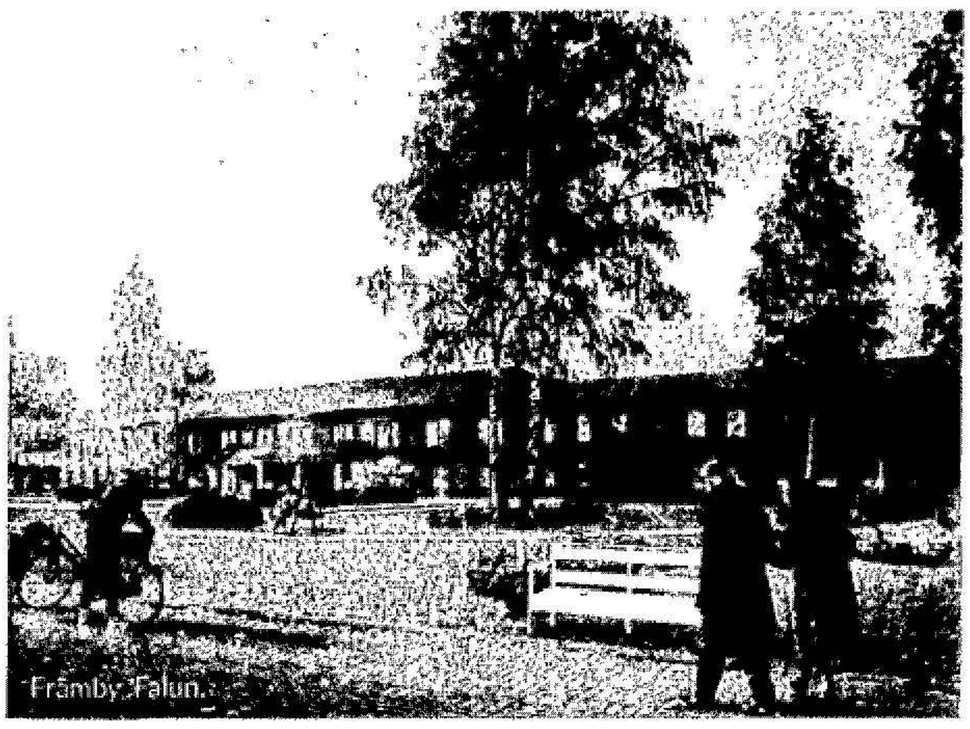


20250618235360

Strategisk femårsplan för ökad tillväxt

Sveriges strukturella underskott av social infrastruktur är akut och för varje kvartal som går ökar glappet mellan utbud och efterfrågan. Den demografiska realiteten pekar på behov av tre nya vårdboenden i veckan under många år framöver. Sverige är inte i närheten av den byggtakten. Trots detta ser vi att de flesta kommuner och kollegor bromsar satsningar på nya omsorgsfastigheter. Vi gör vad vi kan för att öka utbudet och på Sehlhall är det fortsatt hög aktivitet. 2024 ökade våra investeringar i nya projekt med 10 procent, till 190 miljoner kronor. Vår projektorganisation har en god förmåga att skapa kvalitativa och lönsamma projekt även i tider av fluktuerande byggpriser, stigande räntor och en hög grad av osäkerhet. Under det gångna året ökade våra hyresintäkter med 10 procent. Samtidigt reducerade vi våra centrala kostnader med 8 procent, en effekt av operativa effektiviseringar. Vi fortsätter därmed att förstärka vår position som Sveriges ledande ägare av egenutvecklade omsorgsfastigheter. Under årets sista kvartal noterar vi också positiva värdeförändringar i förvaltningsportföljen, något jag bedömer kommer att öka framgent till följd av rådande räntebana.

Segmentet Social infrastruktur fortsätter att växa
Sehlhall verkar utifrån två segment; Social infrastruktur och Markförädling. Inom segmentet Social Infrastruktur har vi under 2024 färdigställt en förskola i Norrtälje, ett gruppboende på Gotland och ett gruppboende i Stockholm. Vidare så har vi lämnat in planansökan för ett nytt vårdboende i Gustavsberg som vi ska utveckla tillsammans med Equmeniakyrkan. Vi har också tecknat flera nya hyresavtal för gruppbostäder; två i Nynäshamn, ett i Gävle och två i Nacka. Extra roligt är att vi skall uppföra ett gruppboende för barn, något som är efterlängtat i Nacka kommun. Detta gruppboende, som kommer att ligga i Saltsjöbaden, blir Sehlhalls första helt anpassat för barn. Vi har också förvärvat mark och sedermera tecknat hyresavtal för ett kombinerat vårdboende och gruppboende i Upplands-Bro. Dessutom har vi erhållit bygglov för förskolan i Halmstad samt för det kommunala vårdboendet på Ekerö. Vi har också byggstartat det kommunala vårdboendet i Järfälla och under 2025 färdigställs det kombinerade vårdboendet och gruppboendet i centrala Nynäshamn. Slutligen så fick vi i december veta att vi vann upphandlingen av ett nytt vårdboende i Falu kommun. Boendet, som kommer att uppföras på vår fastighet i Främby, består av 80 lägenheter och kommunen tecknar ett 20-årigt hyresavtal. Byggstart sker under andra halvåret 2025 och inflyttning sker under 2027. I ett skriftligt utlåtande gavs följande motivering till upphandlingsbeslutet.

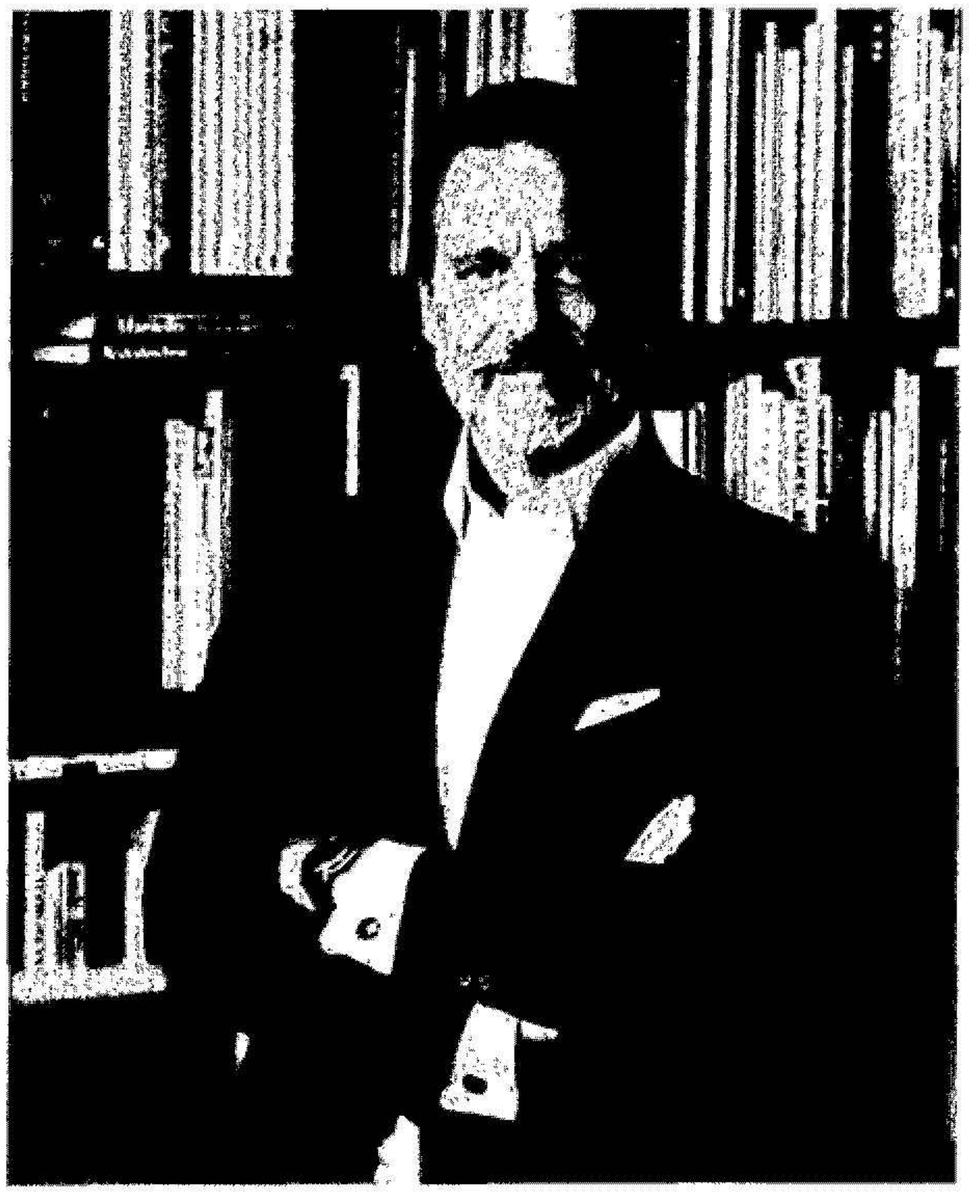

Främby, Falun.

> ”Sehlhalls förslag har en väl genomtänkt utformning som effektivt kombinerar funktionalitet och flexibilitet, vilket gör det möjligt att möta både de boendes och personalens behov på ett optimalt sätt. Balansen mellan funktion och kvalitet var avgörande för att förslaget skulle rankas högst.”
>
> Utvärderingsgruppen, Falu kommun.

Segmentet Markförädling har nu fyra godkända planbesked
Även inom segmentet markförädling noteras ett positivt sentiment och våra projekt rör sig framåt. Många växande orter i Sverige saknar byggklar mark för bostäder och omsorgsfastigheter. Även när mark finns tillgänglig är vägen till bostadsbyggande utmanande för icke-professionella fastighetsägare. Processen kräver engagemang, kunskap, erfarenhet och kapital. På Sehlhall har vi lång erfarenhet av framgångsrika projekt inom markförädling, baserat på nära samverkan med ursprunglig markägare. Under 2024 nådde vi en viktig milstolpe då kommunen godkände planansökan för vårt till ytan största projekt; Sundbyholm i Eskilstuna. Den planerade bebyggelsen representerar en betydande del av Eskilstunas framtida bostadsförsörjning och vi ser fram emot projektets fortsatta utveckling. Här har vi också ansökt om en Citylab certifiering. En stadsdel som är certifierad enligt Citylab lägger grunden för en jämlik och trygg miljö som är tillgänglig för alla. Den har minimal negativ klimat- och miljöpåverkan och kan stå emot klimatförändringar. Stadsdelen är flexibel och kan anpassas för ändrade behov i framtiden. I december godkände ett enigt utskott i Täbys kommunstyrelse vår planansökan för Täby kyrkby. Tillsammans med kommunen kommer vi nu att påbörja arbetet med att ta fram en detaljplan där vi lyfter Nygårds värdshusområde och tillskapar 85 nya nya byggrätter för radhus, parhus och friliggande villor.

Hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet
I tider då många tycks ompröva sina ambitiösa strategier för att bromsa global uppvärmning, är det viktigt att belysa att hållbarhet för oss är en integrerad del av vår verksamhet, med det övergripande målet att bidra till en hållbar social infrastruktur. Vi certifierar flera projekt i enlighet med Svanens miljömärkning och under 2024 har vi påbörjat en ansökan om en övergripande bolagslicens för

20250618235561



"Vår projektorganisation har en god förmåga att skapa kvalitativa och lönsamma projekt även i tider av fluktuerande byggpriser, stigande räntor och en hög grad av osäkerhet."

Dan T. Sehlberg

Svanen generation fyra. Det är en uppdaterad version som innebär en mer ambitiös och hållbar standard än tidigare generationer. Genom dessa certifieringar säkerställer vi att våra omsorgsbyggnader uppfyller högt ställda krav på energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval. Vi fortsätter också att certifiera våra förvaltningsfastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, en certifiering som verifierar att fastigheterna upprätthåller höga krav på energiförbrukning, inomhusklimat och hållbara materialval över tid. Under året har vi också förnyat vårt miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO.

En gradvis återhämtning på fastighetsmarknaden

Höjer vi blicken noteras en gradvis återhämtning på fastighetsmarknaden mot slutet av året, med tydliga tecken på stabilisering inom både finansiering och transaktion. Riksbankens successiva räntesänkningar skapar en mer förutsägbar investeringsmiljö och under det fjärde kvartalet mer än fördubblades transaktionsvolymen jämfört med föregående kvartal. Trots detta är 2024 fortfarande ett av de svagaste åren på ett decennium, långt under historiska nivåer. Effekterna på fastighetssektorn vid finansiell turbulens blir ofta stora, breda och utan större inbördes särskiljning. Min bedömning är att de senaste årens ekonomiska och geopolitiska oro resulterat i en generell och för oss tillfällig skevhet i marknadens syn på prissättning av de tillgångar vi skapar och förvaltar. Fastighetssektorn är inte en homogen marknad, utan en mängd olika segment med bred spännvidd och vitt skilda förutsättningar. Samhällsfastigheter i allmänhet, och omsorgsfastigheter i synnerhet, har visat sig motståndskraftiga vid marknadsstörningar tack vare långa avtal, indexerade kassaflöden och låg motpartsrisk. Utifrån vår syn på marknaden har vi valt att avvakta med avyttringar till dess vi ser att marknadsläget normaliseras. Selektivt kan vi komma att genomföra avyttringar under 2025.

En detaljerad affärsplan för kommande fem år

Under 2024 genomförde vi tre parallella kapitaltransaktioner. Vår tidigare obligation om totalt 250 Mkr återköptes, en ny treårig obligation om 200 Mkr emitterades och en nyemission som netto tillförde bolaget 104 Mkr i eget kapital slutfördes. Emissionen innebar också ett antal nya aktieägare vilket är positivt. Extra roligt är att vår nya obligation är hållbar, såväl socialt som grön, och att den följer vårt Sustainability financing framework. Obligationen handlas på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Dessa transaktioner stärker vår finansiella ställning och möjliggör fortsatt tillväxt genom värdeskapande projekt. Obligationen om 200 Mkr utgör vår samlade övergripande skuld, och vid årets utgång var vår totala belåningsgrad 54 procent i relation till redovisat fastighetsvärde. Vår ambition är att succesivt fortsätta att reducera vår övergripande skuld och optimera vår finansiella struktur.

Politisk instabilitet, ekonomiska sanktioner och förändringar i globala kapitalflöden kan komma att påverka värderingar och investeringsstrategier även under 2025. För att navigera genom denna osäkerhet krävs noggrann analys. Under hösten har vi därför genomfört en strategisk översyn som mynnat ut i en detaljerad affärsplan för kommande fem år. Jag är imponerad över styrkan i vår plattform och av potentialen som den representerar, vad gäller tillväxt, lönsamhet och värdeskapande. Efter år av återhållsamhet är vår ambition nu att succesivt öka tempot och skala upp genomförandet. Som en del av detta strategiska mål kommer vi under våren att utvärdera större finansiella samarbeten och strukturaffärer.

Sehlhall fortsätter att vara en ledande kraft inom egenutvecklad social infrastruktur, och med ansvarsfulla och innovativa investeringar säkerställer vi att vår verksamhet och våra fastigheter är väl rustade för framtiden.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

20250618235562

Omvärld och marknad

Sehlhalls verksamhet fördelas på två övergripande affärsområden; utveckling och ägande av hållbar social infrastruktur, samt markförädling. Det råder efterfrågan på, och underskott av, både omsorgsfastigheter och byggklar mark i stadsnära områden. Ofta skapas också synergier mellan dessa båda områden, då de lokalsamhällen som skapas genom markförädlingen även innehåller olika typer av omsorgsfastigheter, vilka kan utvecklas och ägas av Sehlhall. Affärsområdena påverkas olika av makroekonomiska och demografiska faktorer vilket också påverkar risknivån i bolaget.

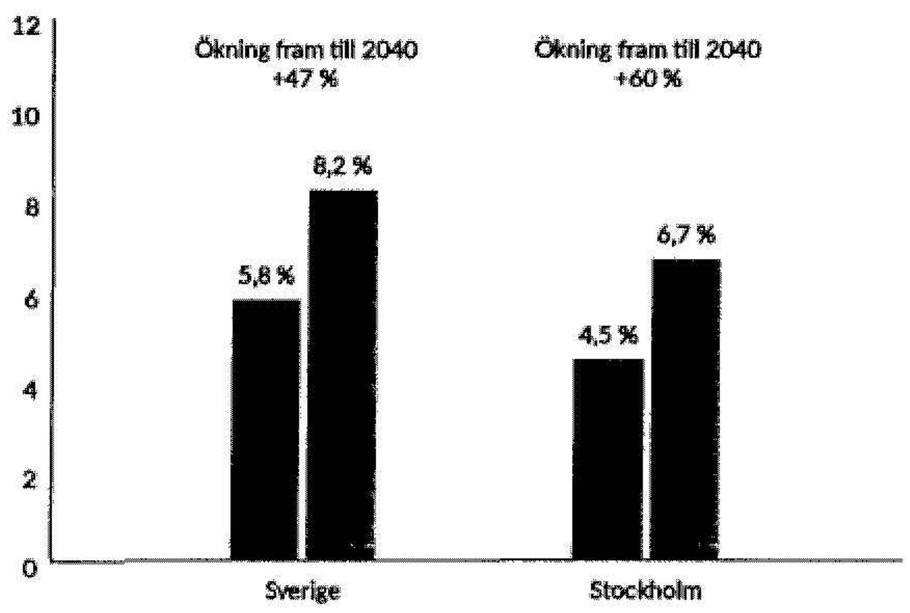
Makroekonomisk översikt

Under 2024 har Sveriges ekonomi präglats av låg tillväxt, med en BNP-ökning på cirka 0,6 procent enligt Finansdepartementets prognos. Inflationen har fortsatt att avta och ligger nu något under Riksbankens mål på 2 procent. Den minskade inflationen har lett till att Riksbanken successivt sänkt styrräntan under året, från 3,75 procent i början av året till 2,75 procent i november, med ytterligare sänkningar under första halvåret 2025. Trots dessa penningpolitiska lättnader har hushållens köpkraft varit pressad, vilket resulterat i låg konsumtion och en fortsatt svag efterfrågan.

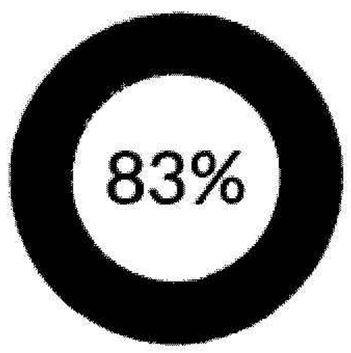
Transaktionsmarknaden

Efter en betydande nedgång under 2023 har den svenska fastighetsmarknaden visat tecken på återhämtning under 2024. Den förväntade transaktionsvolymen för året beräknas uppgå till cirka 145 miljarder kronor, en ökning med över 40 procent jämfört med föregående år. Denna uppgång har främst drivits av inhemska institutionella investerare, såsom pensionsfonder, medan internationella investerare stod för endast cirka 15 procent av omsättningen. Trots denna positiva utveckling har marknaden präglats av en avvaktande hållning, med utdragna försäljningsprocesser och fortsatta skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare. De fastighetstyper som främst omsatts var kontor, logistik/lager och bostäder. Samhällsfastigheter utgjorde enbart 7 procent av den totala transaktionsvolymen, en halvering jämfört med andelen föregående år.

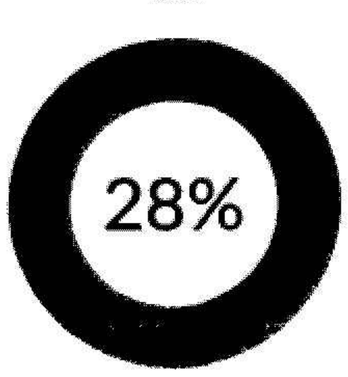
Andel personer över 80 år i Sverige och Stockholm, %



Källa: SCB, Region Stockholm, Socialstyrelsen, Boverket, CBRE Research, december 2024



anser att det är rätt att man ska få välja sitt äldreboende.



anser att äldreomsorg är en av de viktigaste politiska sakfrågorna.

Källa: Vårdföretagarna, Privat Vårdfakta (Svensk Näringslivs Basundersökning, Novus 2023)

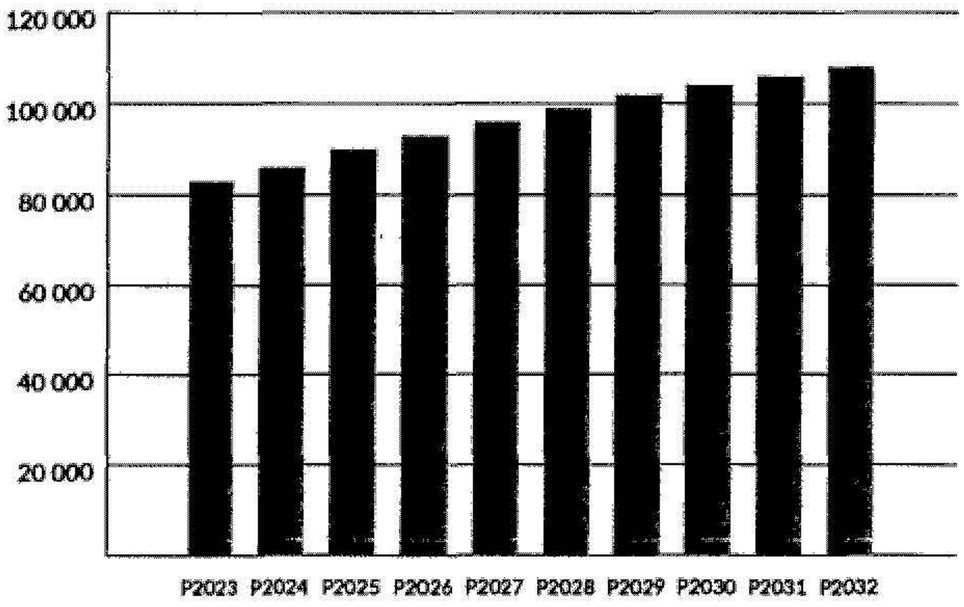
20250618235563

Social infrastruktur

Demografi & Underskott
Behovet av vårdboenden fortsätter att öka i takt med en åldrande befolkning. Enligt Vårdföretagarnas prognos från december 2024 kommer 28 000 fler äldre att vara i behov av en plats på ett äldreboende år 2032 jämfört med år 2022, vilket motsvarar omkring 460 nya boenden. Under 2023–2024 förväntas behovet av nya platser uppgå till närmare 6 000, exklusive de som behövs för att ersätta omoderna bostäder som inte uppfyller dagens krav. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024 bedömde 74 kommuner att det sammanlagt kommer att tillkomma cirka 5 400 bostäder i särskilda boendeformer för äldre under 2024–2025. Detta innebär att det finns en diskrepans på cirka 600 platser mellan det uppskattade behovet och det förväntade tillskottet.

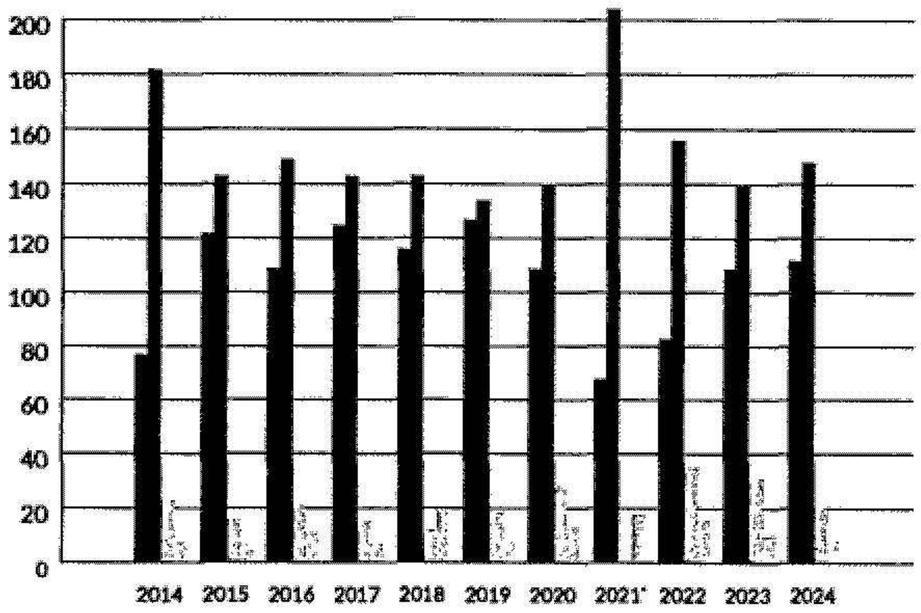
Personalförsörjning
Utmaningarna inom personalförsörjningen för vård och omsorg kvarstår. Prognoser från Statistiska centralbyrån visar att antalet personer över 80 år kommer att öka med 50 procent de kommande tio åren, medan antalet i arbetsför ålder endast ökar med fyra procent. Detta innebär att färre ska ta hand om fler, vilket ställer stora krav på rekrytering och utbildning inom sektorn. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har tidigare konstaterat att antalet anställda inom vård och omsorg skulle behöva öka med 200 000 personer fram till 2026 för att möta behoven. Dessutom förväntas 336 000 av de nuvarande medarbetarna gå i pension inom de närmaste åren. För att attrahera och behålla personal är det avgörande att investera i moderna och inspirerande arbetsmiljöer.

Prognos över behovet av nya platser på särskilda boenden för äldre 2023-2032



Källa: Vårdföretagarna 2023, Rapport. Var ska vi bo på ålderns höst?

Kommuners svar avseende utbud av särskilda bostäder för äldre. Antal kommuner.



Källa: Ur Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2024, Bostäder för äldre.
*2021 saknades svarsalternativet Överskott.

20250618123564

Markförädling

Efterfrågan på byggklar mark och småhusbebyggelse
Boverkets rapporter visar att en stor majoritet av svenskarna föredrar att bo i småhus. Trots detta har nyproduktionen av småhus varit begränsad under de senaste decennierna. Idag utgör småhus endast 25 procent av den totala nyproduktionen, en andel som har minskat stadigt sedan 1990-talet. Trä- och Möbelföretagen (TMF) rapporterar att det endast byggts cirka 10 000 småhus per år i Sverige, vilket motsvarat enbart 20 procent av nyproduktionen av bostäder. Detta är en kraftig nedgång och står i skarp kontrast till efterfrågan.

Priserna på småhus har fortsatt att stiga, vilket gör det svårt för många hushåll att hitta bostäder som motsvarar deras preferenser och ekonomiska förutsättningar. Att tillhandahålla byggklar mark för småhus i attraktiva lägen blir därför en allt viktigare samhällsutmaning.

Trädgårdsstäder – en hållbar stadsutvecklingsmodell
Trädgårdsstäder är en stadsbyggnadsmodell som balanserar stadsbebyggelse med grönområden och en hög livskvalitet. Genom att kombinera småhusbebyggelse med flerbostadshus, parker och gemensamma utrymmen skapas levande och hållbara samhällen. Studier visar att trädgårdsstäder erbjuder många fördelar som:

- Mindre markanvändning per bostad jämfört med traditionella villaområden, vilket möjliggör effektivare markutnyttjande.
- Närhet till kollektivtrafik och cykelvänliga infrastrukturer minskar koldioxidutsläpp genom färre antal bilar och mindre genomsnittligt bilåkande.
- En blandning av boendeformer och upplåtelseformer skapar mångfald och stärker gemenskapen.
- Grönområden och trädplanterade gator bidrar till en attraktiv och trygg boendemiljö.

Egnahemskommissionen – ett initiativ för att öka småhusbyggandet
I maj 2024 tillsatte regeringen en egnahemskommissionär med uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse. Syftet med initiativet är att långsiktigt öka småhusens andel av nyproduktionen och främja utvecklingen av nya trädgårdsstäder.

Egnahemskommissionen har ett tydligt uppdrag att analysera hinder och föreslå lösningar för att möjliggöra snabbare omvandling av mark till byggklara tomter.

Effektivisering av planprocesser
Ett av de största hindren för att tillgängliggöra mer byggklar mark är de långa planprocesserna. För att möta den ökade efterfrågan har regeringen vidtagit flera åtgärder för att effektivisera dessa processer. Boverket har fått i uppdrag att genomföra en översyn av regelverket för ändring av detaljplaner. Effektivare planprocesser är avgörande för att kunna möta det växande behovet av byggklar mark och säkerställa att fler bostäder byggs i rätt takt.

Lättnader i strandskyddet
En annan viktig faktor för att möjliggöra mer byggklar mark är förändringar i strandskyddsreglerna. I februari 2025 presenterade regeringen propositionen "Lättnader i strandskyddet – ett första steg" med förslag om att skapa ett mer ändamålsenligt strandskydd.

Syftet är att skapa bättre förutsättningar för byggande i attraktiva lägen, samtidigt som viktiga naturområden fortsatt skyddas. Detta kan leda till ökad tillgång till mark för småhus och bidra till en mer balanserad bostadsmarknad.

20250618235365

Trädgårdsstäder är en stadsbyggnads-modell som balanserar stadsbebyggelse med grönområden och en hög livskvalitet. Genom att kombinera småhusbebyggelse med flerbostadshus, parker och gemensamma utrymmen skapas levande och hållbara samhällen.

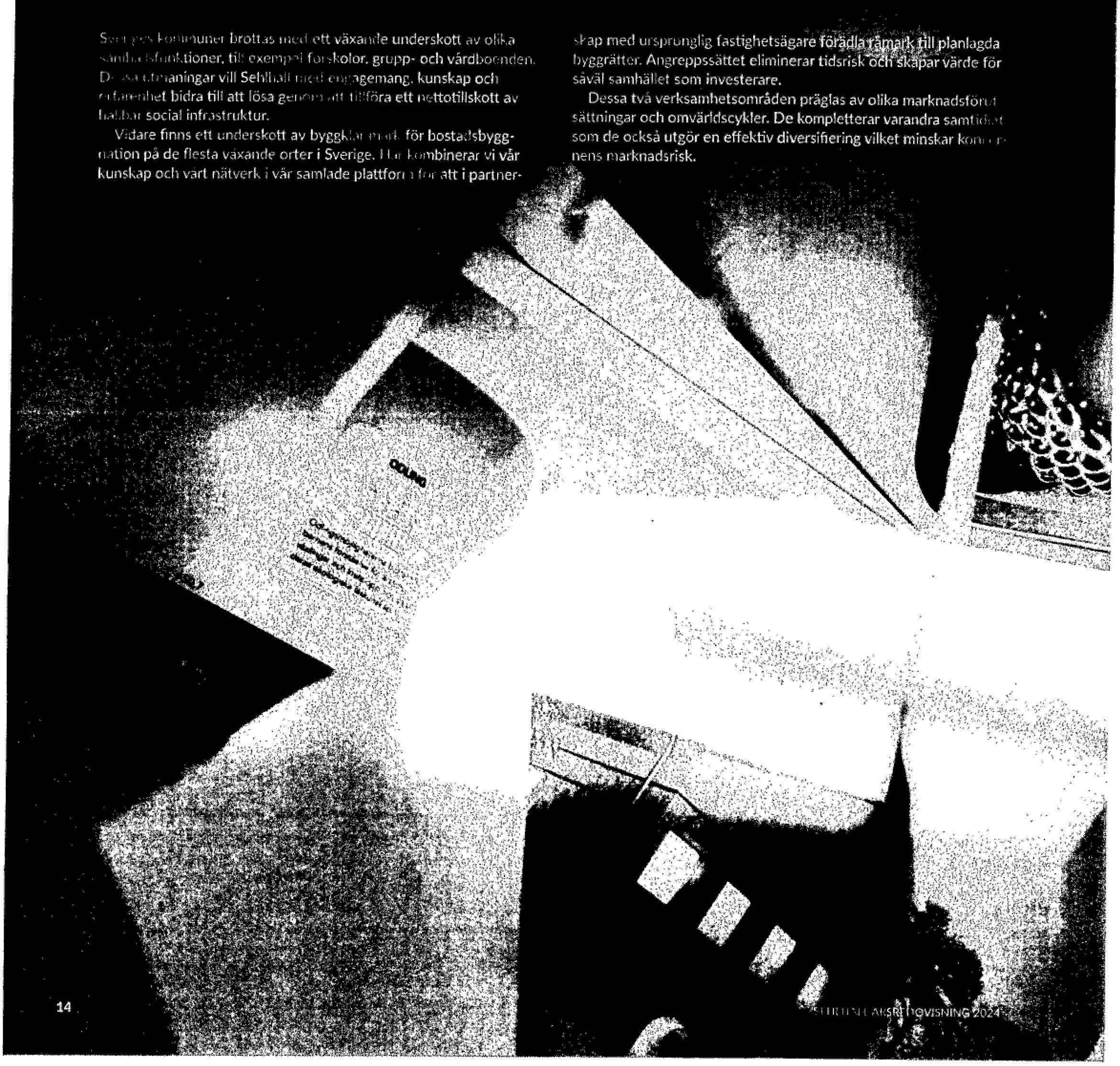
Varför investera i Sehlhall

Sehlhall bildades för att kanalisera ett socialt entreprenörskap och bidra till att möta den demografiska utmaning som Sverige står inför. Sehlhall skapar och förvaltar moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum.

Sveriges kommuner brottas med ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, till exempel förskolor, grupp- och vårdboenden. Dessa utmaningar vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa genom att tillföra ett nettotillskott av hållbar social infrastruktur.

Vidare finns ett underskott av byggklar mark för bostadsbyggnation på de flesta växande orter i Sverige. Här kombinerar vi vår kunskap och vårt nätverk i vår samlade plattform för att i partnerskap med ursprunglig fastighetsägare förädla råmark till planlagda byggrätter. Angreppssättet elimerar tidsrisk och skapar värde för såväl samhället som investerare.

Dessa två verksamhetsområden präglas av olika marknadsförutsättningar och omvärldscykler. De kompletterar varandra samtidigt som de också utgör en effektiv diversifiering vilket minskar koncernens marknadsrisk.



20250618123567

Engagerad ledning med bevisad erfarenhet

Sehlhall är ett entreprenörsbolag med operativt aktiva grundare, samt en professionell och välrenommerad styrelse. Den mångårigt bevisade erfarenheten och ett entreprenöriellt beslutsfattande, gör Sehlhall till en snabbfotad aktör med flexibilitet och anpassningsförmåga.

Uppbackat av finansiellt starka externa ägare med ett långsiktigt fokus på Sehlhalls vision om att bygga och förstärka Sveriges sociala infrastruktur genom att skapa omsorgsfastigheter med människan i centrum.

Marknad och marknadsposition

Vår övertygelse är att vi bidrar mest genom att fokusera på det vi kan bäst, omsorgsfastigheter. Behoven är mycket stora och som fristående aktör kan vi välja optimal samarbetspartner projekt för projekt. Vårt långsiktiga och visionsstyrda arbetssätt skapar också de bästa förutsättningarna för markförädling. På detta sätt knyter vi ihop hela kedjan i värdeskapande och det är denna plattform som utgör Sehlhall.

Strategi och affärsmodell

Strategin är att bidra till en samhällsutmaning samtidigt som vi skapar värde till låg risk. Inom social infrastruktur tillför vi alltid ett nettotillskott av egenutvecklade omsorgsfastigheter. Vi bygger alltid för en specifik hyresgäst, med fullt indexerade hyresavtal på minst 15 år och har därmed koll på vad som byggs och de långsiktiga finansiella förutsättningarna.

Inom markförädling är vår affärsmodell om partnerskap tillsammans med ursprunglig fastighetsägare avgörande. Genom denna kapitalsnåla förvärvsmodell använder vi en del av slutligt värdeskapande för att möjliggöra våra projekt. Vi blir mer uthålliga i vår visionsstyrda ansats och långsiktigt kommer geografi och demografi att ge oss rätt i våra förädlingsidéer. Långsiktigt skapar detta möjligheter till värdeskapande också inom markförädling.

Etablerad plattform med låg affärsrisk

Sehlhall utgör en plattform för långsiktig tillväxt.

Plattformen bygger på ett tydligt verksamhetsfokus samt ledning, styrelse och ägare, i en marknad med stora behov och där vi gärna samverkar med andra. Detta med en strategi och affärsmodell som bidrar till svensk välfärd samtidigt som vi minimerar risk. Via kunskap och samarbeten skapar vi moderna, framtidssäkrade och hållbara omsorgsfastigheter. En affärstruktur med långa avtalslängder minskar de inneboende affärsriskerna. Allt detta på ett socialt såväl som klimatmässigt hållbart sätt.

Att hitta anledningar till att investera i Sehlhall är enkelt.

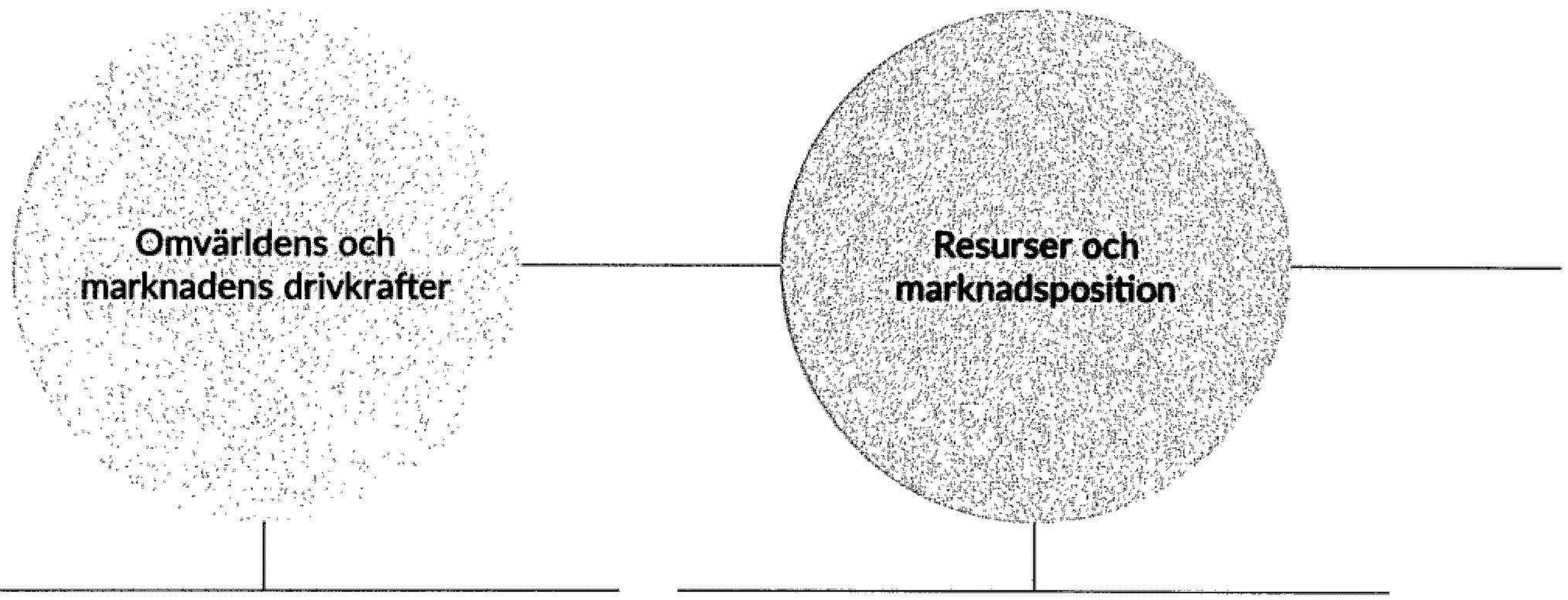
Att hitta anledningar till att avstå är svårare.

Utifrån detta är vi stolta ägare till Sehlhall
och övertygade om att företaget kommer att skapa värde
såväl för oss själva som för samhället i stort.

20250618235568

Vårt erbjudande – Social infrastruktur

För många kommuner är ett beslut om att till exempel uppföra ett äldreboende det största investeringsbeslutet som tas under en mandatperiod. Ett sådant stort beslut, när verksamhetskrav och förutsättningar är i snabb förändring, underlättas om det finns långsiktiga aktörer som kan bistå med djup specialistkunskap, och som med lyhördhet och erfarenhet kan vägleda beslutsfattarna genom processen.



- Demografiskt underskott
- Underhållsbehov i befintligt bestånd
- Svagare ekonomi i kommunsektorn
- Minskat byggande efter år av hög inflation och höga räntor

- Långsiktig aktör med tydligt och nischat fokus
- Specialistkunskap med lång erfarenhet och stort engagemang
- Oberoende aktör med brett nätverk
- Flexibel affärsmodell som möjliggör samarbete och samverkan

1. Relationsbyggande behovsanalys

Med ett hundraprocentigt fokus på omsorgsfastigheter kan vi investera vår tid på att upprätthålla en behovsdialog med såväl kommuner som privata omsorgsaktörer. Vi läser in oss på kommunernas behovs- och försörjningsplaner och kan delge våra insikter från liknande projekt. När vi erhållit en förståelse för kommunens behov och önskemål börjar vi söka efter lämplig fastighet. Detta förhållningssätt med att först inleda en behovsdiskussion och därefter förvärva optimal fastighet, har visat sig vara effektiv och uppskattas av inblandade parter.

2. Projektförädling

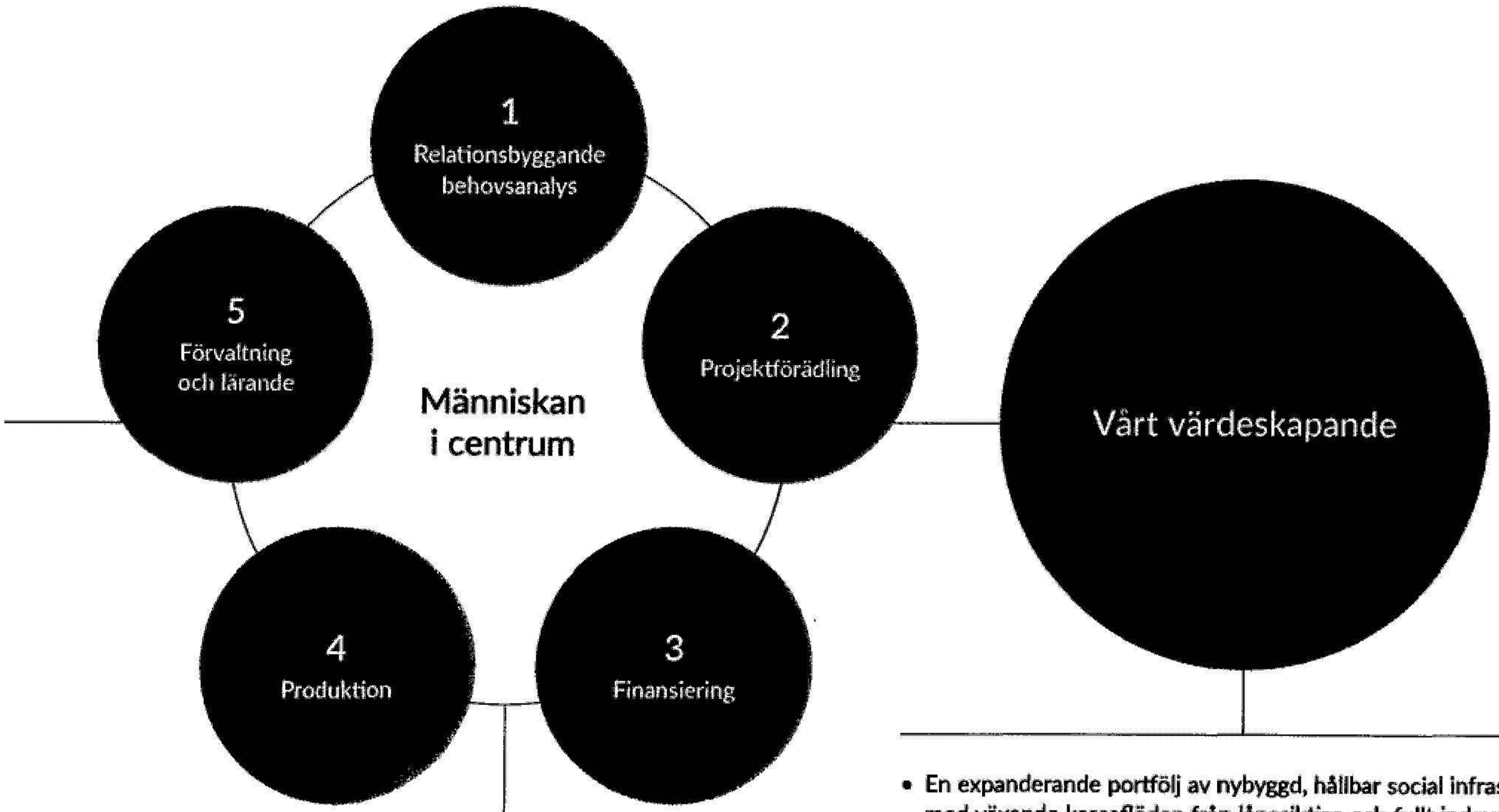
När vi etablerat en relation med lokala intressenter och identifierat ett behov, samt förvärvat rätt fastighet, så går vi vidare till vår projektförädlingsfas. Det behovsgrundade tillvägagångssättet innebär även att vi, vid förvärv, kan välja en fastighet som möjliggör en ändamålsenlig utformning av verksamheten. I förädlingsskedet kommer sedan alla viktiga beslut kring utformning och materialval, något som får en avgörande effekt för byggnadens klimatpåverkan, men även för den sociala aspekten som påverkar personalens och vårdtagarens trivsel.

3. Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi nyttjar därför en kombination av eget kapital och bankfinansierade kreditiv för att ta våra utvecklingsfastigheter till färdigställande. Vartefter de genererar ett eget kassaflöde kan vi sedan lägga om finansieringen långsiktigt. Vi ser det som en självklarhet att fokusera på miljö och hållbarhet när vi utvecklar våra fastigheter, även gentemot finansmarknadens krav för hållbar finansiering och så kallade "gröna lån".

20250618235569

Vår process



- En expanderande portfölj av nybyggd, hållbar social infrastruktur med växande kassaflöden från långsiktiga och fullt indexerade hyresavtal med stabila motparter.
- En förutsägbar organisk tillväxt där alla förvaltningsfastigheter kommer från egen utveckling.
- Projektutveckling med låg risk genom samverkan med hyresgäster och byggentreprenörer.
- Starkt hållbarhetsfokus genom hela kedjan säkerställer framtidssäkrade fastigheter.

4. Produktion

När plats, utformning och finansiering är klar så vidtar det mest handgripliga steget i processen, själva uppförandet. Eftersom vi huvudsakligen bygger för egen förvaltning har vi som byggherre ett långsiktigt perspektiv på processen och kan göra investeringar som kanske kostar mer i det korta perspektivet, men som innebär långsiktiga kostnadsbesparingar och klimatvinster. Fastighetsbranschen står för betydande koldioxidutsläpp, merparten kommer från just uppförandefasen. Endast med ett genomgående hållbarhetstänk från utformning till produktion, så kan byggnaden uppföras på det sätt som är minst negativt för klimatet.

5. Förvaltning och lärande

När byggnaden är färdigställd och våra hyresgäster har flyttat in så går vi över till förvaltningsfas. Då vi redan i det initiala behovsskedet har vetat för vem vi skapar den aktuella byggnaden så blir det enklare att få nöjda hyresgäster. Även i vårt förvaltningsarbete så löper långsiktighet och hållbarhet som en röd tråd. Att analysera och utvärdera de projekt vi just genomfört är avgörande.

Här sluter vi cirkeln i vårt dedikerade fokus på omsorgsfastigheter och tar med oss våra erfarenheter in i nästa projekt.

20250618123570

Sehlhall Vårdbostäder

Sehlhall Vårdbostäder utvecklar och bygger vårdbostäder samt trygghetsbostäder. Dessa bägge boendeformer för äldre kan byggas separat eller i anslutning till varandra för att erhålla ömsesidiga fördelar. En trygg och stimulerande miljö med sammanlänkade verksamheter som förstärker och ger synergier åt varandra, med gemensamhetsytor, utemiljöer och aktiviteter som bryter social isolering. Det kan också ge boendelösningar som uppmuntrar till flyttkedjor i närmiljön allteftersom omsorgsbehov förändras.

Ett vårdboende är i första hand till för de boende och skall på alla sätt främja deras hälsa, trygghet och välmående. Fastighetens utformning skall värna om de boendes integritet och samtidigt motverka isolering. Den skall inbjuda till samkväm och gemenskap, men också erbjuda harmoniska rum för ro och avskildhet. Ett vårdboende är också en arbetsplats och här kan fastighetens funktion och design bidra till att skapa en inspirerande och optimal arbetsmiljö, motverka arbetsskador, frigöra tid att vara tillsammans med de boende och även inbjuda till samverkan mellan avdelningar och verksamheter. Slutligen är ett vårdboende en plats att besöka. Fastigheten skall vara ljus, luftig och inbjuda till kvalitativa möten med nära och kära. En plats att må bra i.

Våra trygghetsbostäder utformar vi med samma engagemang och passion som våra vårdboenden, men vi gör det för målgruppen av äldre som är för friska för ett vårdboende men som vill ha en ökad trygghet och social samvaro än i sitt nuvarande hem. Vi anpassar gemensamhetsytor för måltider, samvaro, hobby och rekreation och kopplat till dessa ytor finns regelbunden tillgång till trivselvärd för att öka inslaget av servicetjänster för de boende. På detta sätt möjliggör våra trygghetsbostäder ett aktivt och socialt liv och bidra till att uppleva meningsfullhet, vilket höjer det hälsomässiga såväl som det sociala välmåendet och kan genom detta vara en plats att bo på under lång tid.

	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	3 814	7 045	2 789
Driftmarginal, %	50	80	33
Förvaltningsyta, kvm	864	864	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	15	15	10
Byggrätter, kvm BTA	68 599	67 492	60 866
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	531 700	413 942	348 899

Händelser under året

Den pågående byggnationen i Nynäshamn fortgår enligt plan och kommer att färdigställas under tredje kvartalet 2025 varefter Vardaga tillträder vårdboendet i slutet av tredje eller inledningen av fjärde kvartalet. Vi får då vårt första vårdboende i förvaltning.

Bygglov har under året vunnit laga kraft avseende vårdboendet Björkeby, Järfälla, seniorkvarteret Öreslandet 2, Täby, samt Tranholmens vårdboende, Ekerö. För Järfälla har projektering utförts och formell byggstart har skett under inledningen av 2024. För Öreslandet så planeras byggstart i samråd med hyresgäst och ska stå färdigt senast 2027. Avseende Tranholmen så avvaktar den kommunala processen med slutliga avtal samt planering av tidpunkt för byggstart av projektet.

Förvärvsavtal har tecknats avseende fastighet för byggnation av vårdboende i Tibble, Upplands-Bro. Tillträde kommer att ske efter fastighetsreglering samt bygglov har vunnit laga kraft, vilket bedöms ske under första halvan av 2025 för färdigställande under andra halvan av 2026. Hyresavtal har tecknats med Attendo avseende vårdboende om 80 platser.

Tilldelning har skett i Falu kommuns hyresavtalsupphandling avseende vårdboende. 20-årigt hyresavtal kommer att tecknas för vårdboendet om 80 lägenheter på vår fastighet i Främby. Bygglovsprojektering är pågående och byggstart bedöms ske under 2025 för färdigställande under 2027.

Lägre hyresintäkter och driftmarginal jämfört med föregående år, beror främst på att Nacka kommuns tillfälliga förhyrning av Gammeludden har upphört under inledningen av året. Det påverkar helårsjämförelse inom Vårdbostäder med – 3 313 Tkr avseende Hyresintäkter och – 3 282 Tkr avseende driftnetto. Projektplaneringen för Gammeludden fortlöper utifrån den fastställda detaljplanen med utökad byggrätt som erhölls i fjärde kvartalet 2023.

20250618235571

Tibble, Upplands-Bro

Projekt Tibble i Upplands-Bro är ett tydligt exempel på hur vårt framgångsrika arbetssätt med en relationsbyggande behovsanalys med våra hyresgäster kommer till uttryck. Utifrån dialog med hyresgästen förstod vi att Upplands-Bro var en plats där de önskade ett vårdboende. Baserat på våra tidigare projekt med samma hyresgäst kunde vi snabbt precisera kravbilden på fastigheten vi därefter sökte. Med en precis kravbild och tydligt kundbehov förde vi dialoger med en bostadsutvecklande fastighetsägare som utifrån rådande marknadsläge kunde tänka sig att avyttra vår önskade byggrätt i det nya området Norrbodahöjden. Vi erhöll en exklusivitet med fastighetsägaren och kunde utifrån detta gå tillbaka till hyresgästen. I samråd med tilltänkt byggentreprenör kunde vi då utforma ett vårdboende och ingå hyresavtal. När detta avtal var ingånget kunde vi slutföra förvärvsavtal med fastighetsägaren och inleda bygglovsprojektering med byggentreprenören. Projektet beskriver på ett tydligt sätt hur relationsbaserat och nära vi samarbetar med involverade aktörer och ger ett kvitto på den låga affärsrisken i vår projektutveckling där vi redan innan fastighetsförvärv hade ingått hyresavtal på 15 år för hela den planerade byggnationen.

”I Norrbodahöjden planeras för en blandad stadsdel med ungefär 400 bostäder, för- och grundskola. Projekt Tibble passar väl in i stadsdelen och bidrar till kommunens behov av social infrastruktur. Ett glädjande exempel på mångsidig samverkan.”

Anton Bergkvist, affärsansvarig Sehlhall



20250618235572

Sehlhall Gruppbostäder

Vi har skapat och förvaltat kvalitativa gruppbostäder sedan 2010 och har en genuin kunskap, erfarenhet och förståelse för hur man skapar attraktiva, tillgängliga och hälsofrämjande bostäder inom ramen för gällande lagstiftning. Vi ger våra boende, oavsett individuella utmaningar och preferenser, hem att vara stolta över och trivas i.

En gruppbostad är en positiv, unik och mycket viktig samhällsfunktion som ger personer med funktionsvariationer möjlighet till en egen bostad med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Utbildad personal på plats dygnet runt ger stöd, service och omsorg, så att de som bor i gruppbostaden kan leva sitt liv i så stor utsträckning som möjligt.

Våra gruppbostäder är moderna och hemtrevliga bostäder utformade för de som bor där. Vi vill att de ska känna sig trygga, självständiga och framför allt stolta över sitt nya hem. Vår ambition är också att våra gruppbostäder ska vara ett fint tillskott till den omgivande miljön. Med en genomtänkt arkitektur skapar vi miljöer som är trivsamma, och genom en tydlig struktur, genomarbetad färgsättning och materialval främjar bostaden möjligheten att leva ett självständigt liv.

För att stärka orienterbarheten och samtidigt skapa en lugn atmosfär väljer vi harmoniska färger och kontrasterande kulörer och material. Vi använder en belysning som stödjer tids- och rumsuppfattning med biocentriskt ljus vilket ökar vakenhet och minskar nedstämdhet. Vi minimerar störande intryck genom god akustik och brusreducerad ventilation, dolda installationer och flimmerfri belysning. För att minska och förebygga skador vid eventuella fall använder vi falldämpande mattor.

Vi utgår från alla kända funktionsvariationer vid utformning av våra gruppbostäder. Synnedsättning, hörselnedsättning, kognitiva- och fysiska funktionsvariationer finns alltid med som aspekter liksom att material, inredning och utrustning håller en genomgående hög kvalitet för att uppfylla våra högt ställda krav på funktion, slitage, hygien och hälsoskydd.

Våra gruppbostäder ska vara en välfungerande bostad för alla människor, men i synnerhet för personer med olika former av funktionsvariationer. Samtidigt ska de också vara en väl fungerande arbetsplats med god arbetsmiljö.

	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	22 830	18 487	16 538
Driftmarginal, %	88	87	82
Förvaltningsyta, kvm	6 545	5 610	4 638
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11	13
Byggrätter, kvm BTA	2 500	3 000	2 560
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	410 716	409 081	349 655

Händelser under året

Färdigställande och inflyttning har skett i Slite, Gotland samt i Enskede, Stockholm. I Slite har Adela tillträtt den nybyggda gruppbostaden och i Enskede har Frösunda etablerat verksamhet. Bägge byggnationer har genomförts i hög kvalitet och certifieras enligt Svanen i linje med vårt hållbarhetsarbete.

Hyresavtal har tecknats för gruppbostaden i den pågående byggnationen i projekt Telegrafen, Nynäshamn. Avtalet är på 15 år och avser flytt av en befintlig verksamhet till nya moderna lokaler. Inflyttning sker vid färdigställande under hösten 2025.

Hyresavtal har även tecknats i projekt Tibble, Upplands-Bro, där en gruppbostad ska komplettera bebyggelsen av vårdboende. Bygglovsprocess är pågående men byggstart bedöms ske under första halvan av 2025 för färdigställande och inflyttning under andra halvåret 2026.

Bygglov har erhållits för gruppbostaden Drabanten, Nynäshamn samt Neglinge, Nacka. Drabanten blir vårt första projekt som genomförs tillsammans med Equmeniakyrkan. Hyresavtal är tecknat och projektplanering för byggstart under 2025 är pågående. Även för Neglinge har hyresavtal ingåtts, men detta är villkorat av tillstånd från IVO för hyresgästen och byggstart planeras så snart IVO medgett sådant tillstånd.

Ytterligare projekt planeras och hyresavtal har tecknats för gruppbostad i Gävle samt Nacka. I Gävle på av oss redan tillträdd fastighet och i Nacka på fastigheten som tillträds när bygglov har vunnit laga kraft. Byggstart för bägge bedöms ske under 2025.

Refinansiering av förvaltningsportföljen inom Gruppbostäder har skett under året. Nytt låneavtal har tecknats med en femårig löptid och en bunden basränta motsvarande 2,05 procent. Låneavtalet minskar vår ränte- och refinansieringsrisk genom dess längre löptid avseende såväl basränta som kapitalbindning.

20250618235735

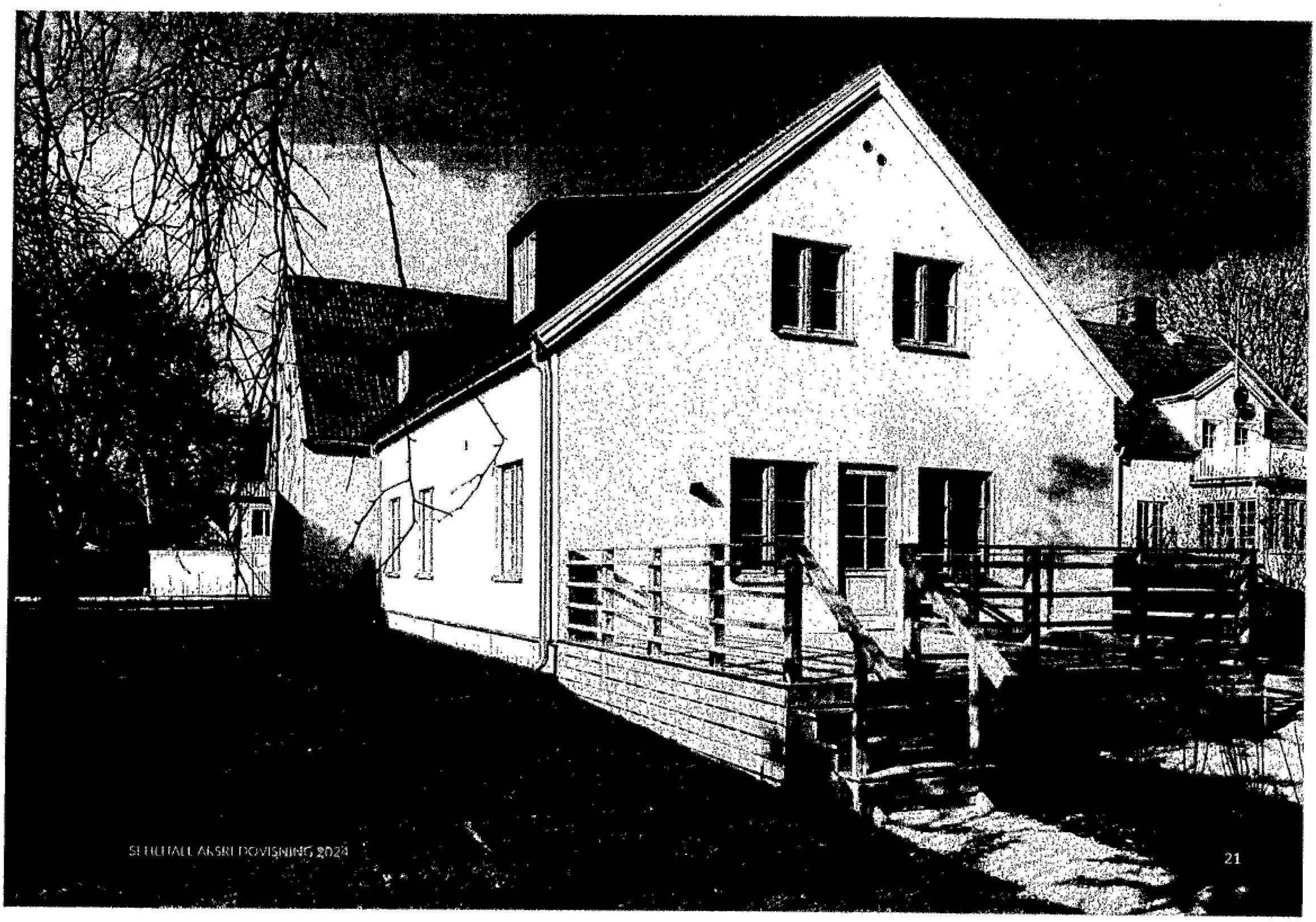
Gipsgjutaren, Stockholm

Projekt Gipsgjutaren i Stockholm är ett tydligt exempel på hur vi skapar en modern omsorgsverksamhet på insidan, men som samtidigt smälter väl in i omgivningen exteriört. Fastigheten ligger i Enskedes klassiska trädgårdsstad med villor och mindre flerbostadshus. Vår nyproduktion har skapats med områdets befintliga byggnation som utgångspunkt och håller hög arkitektonisk kvalitet. Vid färdigställandet fick vi flera kommentarer som berömde vår fina renovering, på vilket vi alltså kunde svara att det trots den klassiska utformningen är nyproduktion. Byggnationen har uppförts enligt våra hållbarhetsambitioner och Svanencertifieras.

På insidan driver hyresgästen samtidigt en modern gruppbostad med fokus på kommunikation genom en digital miljö med innovativa lösningar integrerade i fastighet och verksamhet. Dessa lösningar innehåller bland annat ögonstyrning och integrerade system, vilket möjliggör för de boende att kontrollera funktioner såsom musik, TV och belysning trots fysiska hinder. Ett tydligt exempel på hur en gruppbostad kan möjliggöra livskvalitet och självständighet för de boende.

”Roligt att se ett så tydligt kvitto på vår ambition att våra gruppbostäder ska vara ett fint tillskott till den omgivande miljön. Extra roligt att skapa en nybyggnation av klassiskt snitt i Stockholm.”

Fredrik Nyström, arkitekt Sehlhall



20250618235574

Sehlhall Skolfastigheter

Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor. Vi kombinerar den mindre organisationens flexibilitet och lyhördhet för kunden med stort kunnande, genomförandeförmåga och finansiell styrka. På så sätt säkerställer vi att mer av investeringen hamnar i fastigheten och inte skapar ett resursslöseri i välfärden.

Våra barn vistas ofta i förskolan fler timmar än vad vi vuxna tillbringar på jobbet. Den fysiska miljön har därför en mycket stor betydelse för barnens utveckling, hälsa och lärande. Utformningen av förskolor har väsentlig inverkan på viktiga faktorer såsom trygghet, fysisk- och psykisk hälsa. Med erfarenhet av att driva skolprojekt och samarbete med skolarkitekter, forskare och organisationer säkerställer vi att all väsentlig kunskap tas till vara och vi utformar våra förskoleprojekt så att fastigheten aktivt bidrar till att stödja verksamhetens behov och utmaningar.

Våra förskolor ska vara roliga, trygga och lärorika miljöer där barnens nyfikenhet och lärande stimuleras. Vi vill ofta spara så mycket träd och naturlig grönska som möjligt och anpassa utformning och gestaltning efter platsens unika förutsättningar så att förskolan smälter in i den naturliga omgivningen. Inomhusmiljön utformas även den med en inbjudande arkitektur så att lärande och lekfullhet nyttjas på bästa sätt. Trygghet i en förskola skapas genom det dagliga arbetet hos pedagogerna, men med rätt kunskap kan vi även bygga in trygghet i den fysiska miljön. Rörelsemönster och dagliga flöden i verksamheten är även det viktiga faktorer, både för barnen och för de pedagoger som har förskolan som sin arbetsplats. En bra arbetsmiljö är en prioritering eftersom det möjliggör lägre personalomsättning och därmed en ökad kontinuitet och trygghet för barnen.

Tillsammans med kommunen kan vi i ett tidigt skede kartlägga de unika behoven, vilket ökar möjligheterna att tillföra lokalsamhället konkret mervärde. Det handlar i slutändan om att skapa största möjliga samhällsnytta utifrån begränsade resurser. Sehlhall är stora nog att ha erfarenhet och genomförandekraft, samtidigt som vi har den mindre organisationens effektivitet och närhet till pedagogisk utförare.

	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	11 097	8 657	4 105
Driftmarginal, %	86	83	82
Förvaltningsyta, kvm	3 923	3 535	3 535
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	13	13
Byggrätter, kvm BTA	2 486	2 600	2 000
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	252 633	215 498	202 087

Händelser under året

Inflyttning skedde under inledningen av året i den under 2023 färdigställda utbyggnaden av förskolan Trädkronan, Västerås. Vår hyresgäst Dibber kunde därför välkomna ytterligare barn i den utökade verksamheten under 2024.

Färdigställande och inflyttning har även skett i förskolan i Älmsta, Norrtälje. Byggnationen färdigställdes i slutet på 2024 och Norlandia flyttade in verksamheten i januari 2025.

Bygglov har vunnit laga kraft avseende förskolan Tegelbruket, Halmstad. Den utdragna tidsprocessen har gjort att tidigare ingånget hyresavtal inte längre är gällande men hyresdialog är pågående utifrån nu fastställda förutsättningar och vi planerar för byggstart när hyresavtal är tecknat. Då utifrån anpassning till när den framtida hyresgästen önskar igångsättning av sin verksamhet.

20250618123575

Älmsta, Norrtälje

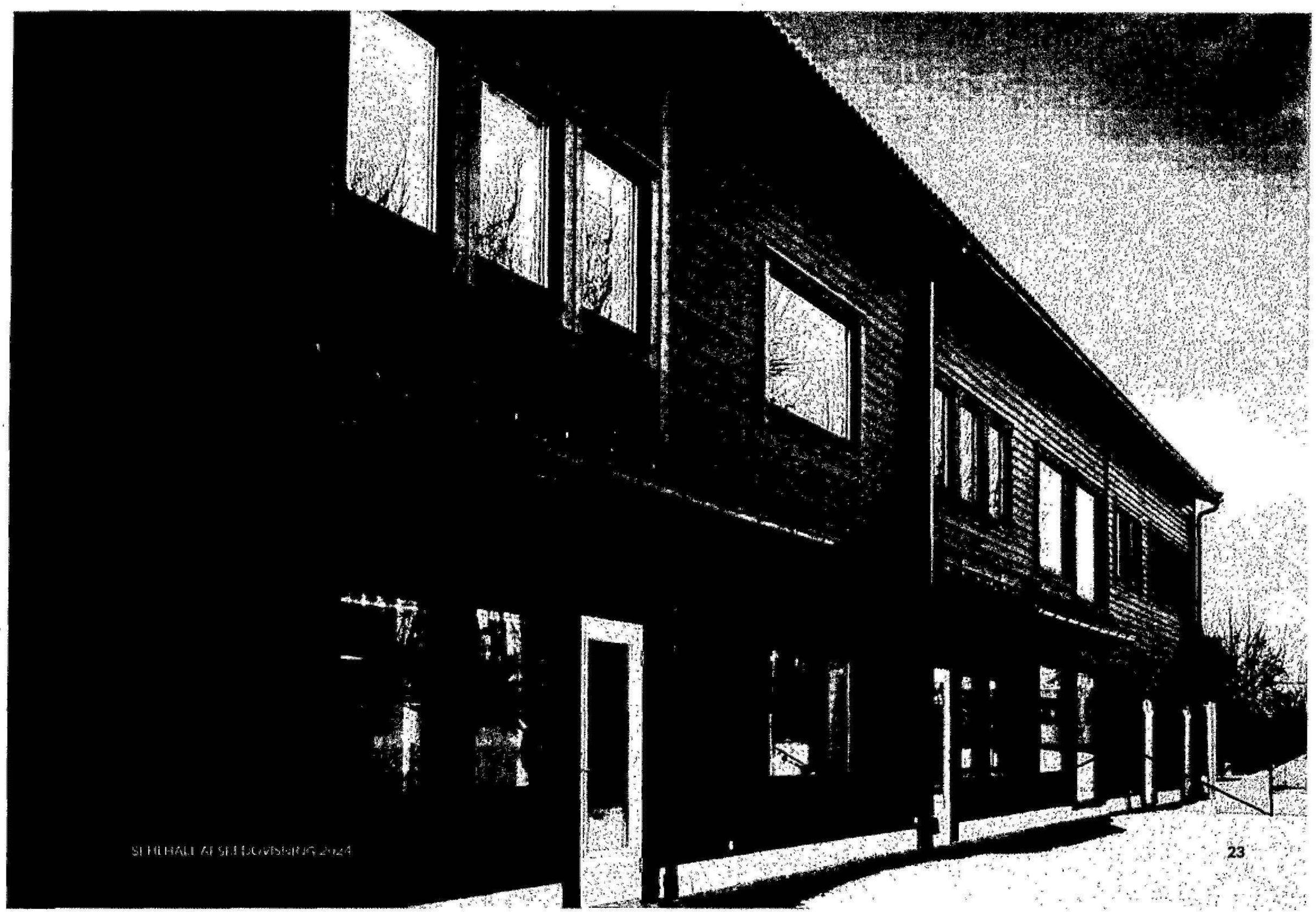
Projekt Älmsta, Norrtälje, är ett bra exempel på vår genomförandekapacitet och den tydliga kopplingen från idé till verkställande, eller från modell till verklighet.

Projektet tog sin början med vår relationsbaserade behovsanalys, där hyresgästen och kommunen identifierade det framväxande behovet av en modern och framtidssäkrad förskola i Älmsta.

Vi utformade en förskola helt anpassad utifrån hyresgästens behov och önskemål. I arbetet med utformning involverade vi tilltänkt byggentreprenör, som även byggt vår andra förskola i Norrtälje. Projektet kunde på detta sätt successivt ta form där vi skapade en produkt helt anpassad för hyresgästen, men även kostnadseffektiv ur ett byggnadsperspektiv vilket var en förutsättning utifrån rådande marknadsläge. I projekteringsskedet tog vi fram en modell för att visualisera projektet. Att våra hyresgäster skriver bindande, 15-åriga hyresavtal, redan innan det första spadtaget är genomfört, det är ingen självklarhet. Det är resultatet av ett relationsbyggande genom engagemang, kunskap och erfarenhet under lång tid. Det bygger på ett förtroende för oss som är en av våra viktigaste uppgifter att förvalta. Därför är det extra roligt att se hur väl vi förvaltat det förtroendet när Älmsta förskola nu står färdig. Även här en byggnation helt enligt vårt hållbarhetsarbete med en platsbyggd träbyggnation, uppvärmd med bergvärme och som certifieras enligt Svanen.

"Samarbetet med hyresgäst och byggentreprenör har fungerat bra från idé till ritning, och från ritning till färdigställd byggnation. Att jobba tillsammans med engagerade och kunniga människor och skapa något från grunden, det är fantastiskt. Här ser vi ett rött och fint kvitto på just det samarbete."

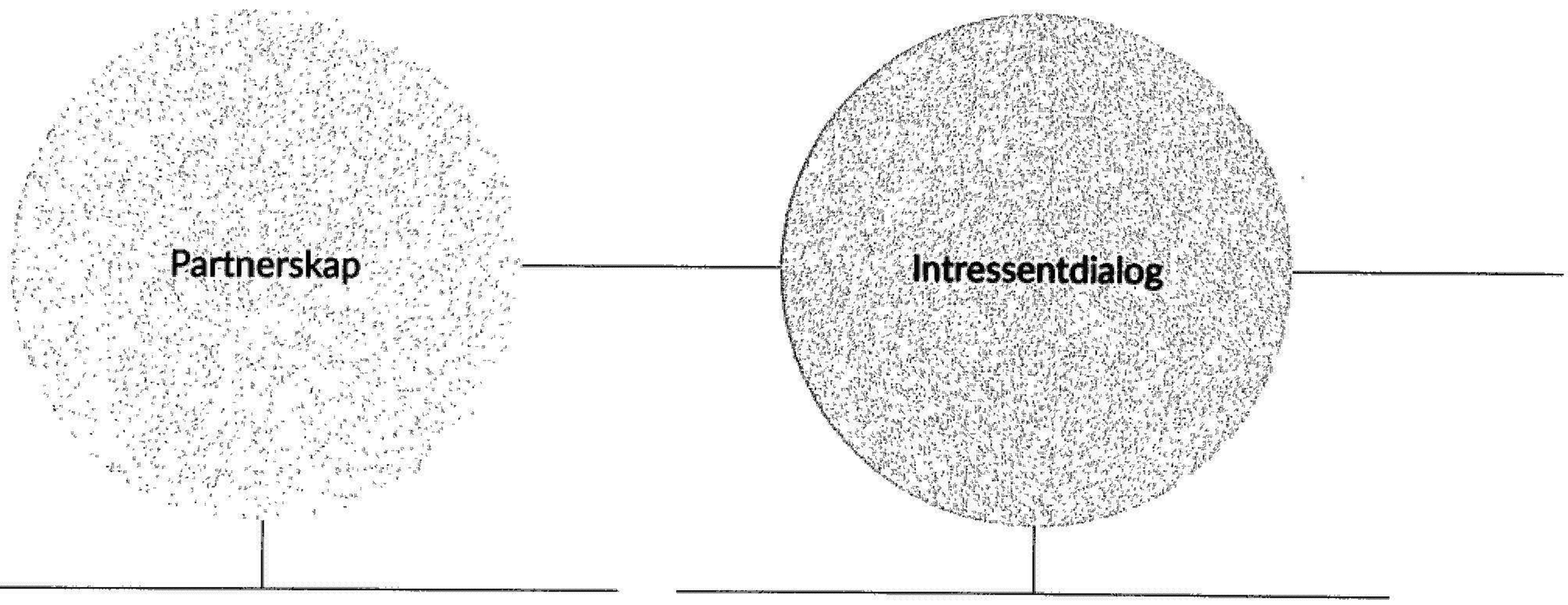
Mathias Holmqvist, entreprenadansvarig Sehlhall



20250618235756

Vårt erbjudande – Markförädling

De flesta växande orter i Sverige har ett underskott av byggklar mark för bostadsbyggnation. Det viktigaste i att skapa byggklar mark för bostäder är givetvis själva marken, fastigheten. Men även när mark finns tillgänglig så är det inte en given väg till bostadsbyggnation för en icke professionell fastighetsägare. Även här krävs engagemang, kunskap, erfarenhet och kapital för att realisera värdepotentialen. Sehlhall har en lång och gedigen erfarenhet av omfattande markförädling. Vår evidensbaserade process innehåller ett flertal moment. Övergripande kan den delas upp i dessa fyra steg.

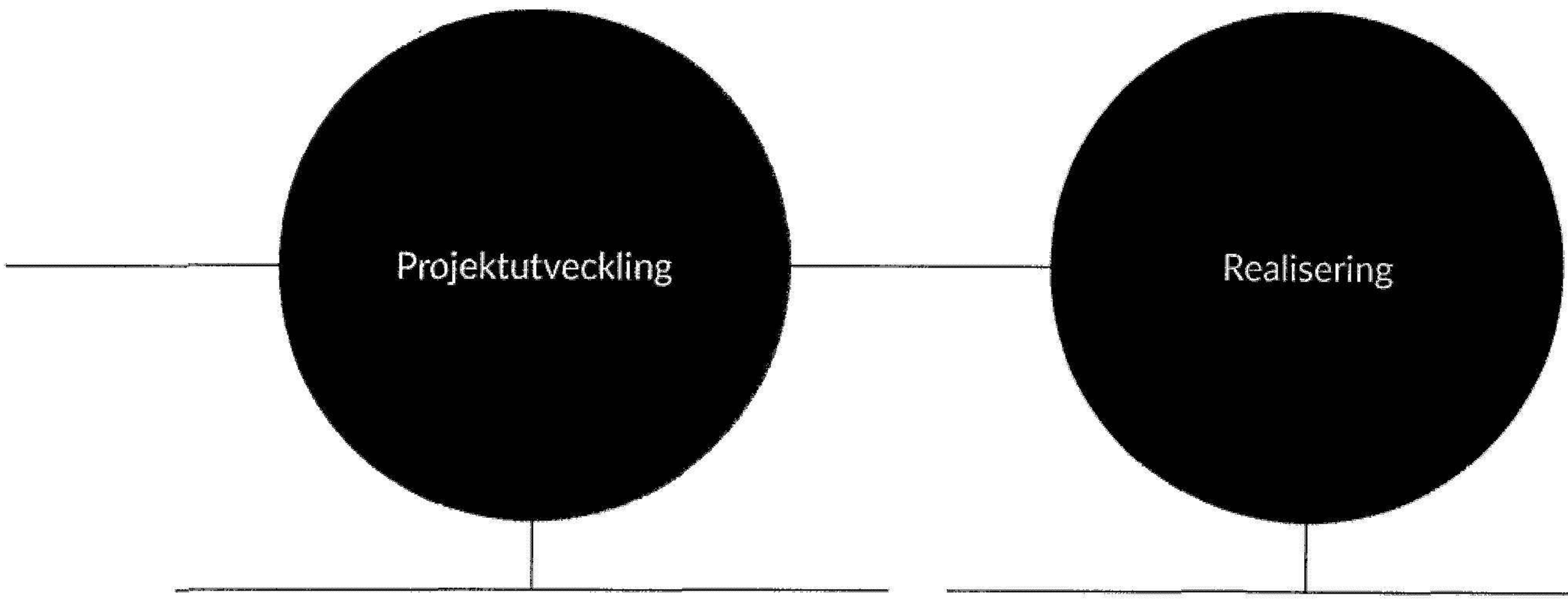


Via vårt nätverk knyter vi relation med ursprunglig fastighetsägare. Det kan handla om alla typer av fastighetsägare men ofta är det ägare som ägt fastigheten under en längre tid, exempelvis en stiftelse, förening eller näringsidkare. Ofta driver de någon form av verksamhet på fastigheten men nyttjar inte dess fulla potential. Inte sällan har de en övertygelse om att marken kommer att bli föremål för bostadsbyggnation i framtiden, men vet inte hur de ska gå till väga för att möjliggöra detta, alternativt att de inte har resurser eller kapital för att driva en sådan omfattande utveckling.

Ursprunglig ägare kan ha blivit uppvaktad av intresserade köpare om att sälja fastigheten i befintligt skick till någon som utvecklar den vidare. En sådan försäljning innebär ofta stor och plötslig förändring av den verksamhet som drivs på fastigheten, samt en betydligt lägre andel av totalt förädlingsvärde. Vi erbjuder i stället ett partnerskap där vi bildar ett samägt bolag som förvärvar fastigheten. Ursprunglig fastighetsägare fortsätter då att driva sin verksamhet på platsen, och kan på detta sätt avveckla, flytta eller förändra denna i takt med fastighetens utveckling. Vi tar parallellt allt ansvar för den långsiktiga förädlingen av fastigheten.

När vi förvärvat rådighet över fastigheten vidtar vår evidensbaserade platsutveckling. Detta arbete nyttjar Sehlhalls plattform och nätverk genom ledning, styrelse, ägare men också i samverkan med andra utvalda partners. Metoden är en visionsstyrd projektutveckling där vi i tidig intressentdialog skapar en förståelse för platsens historia och förutsättningar, slutkundens efterfrågan samt de samhällsbehov som bör lösas. Vi tittar långt utanför "vår" fastighetsgräns, vilket är en förutsättning för att hitta den bästa lösningen för den plats vi jobbar med. Dialog etableras med kommunpolitiker och tjänstemän, men också närboende och andra intressenter och specialister som kan bidra till att säkerställa att vi arbetar utifrån de bästa möjliga förutsättningarna, ur såväl ett ekonomiskt, socialt och klimatmässigt perspektiv. Vi tror på att skapa områden som är trygga, som befinner sig i ett socialt sammanhang som gör att människor kan mötas, umgås, aktiveras och kort och gott leva ett bra och hållbart liv. Vi kallar det för levande lokalsamhällen.

20250618235777



När dialogen i det visionsstyrda arbetet mynnat ut i en konkret plan för området så vidtar de mer konkreta stegen mot att erhålla fastställd detaljplan för området. Det innebär konceptutveckling och arkitektarbete i ett initialt skede, men även utredningar inom en rad områden som fornlämningar, naturvärden, miljöpåverkan, infrastruktur, trafik, logistik och energi. Även här är kunskap och erfarenhet avgörande för att göra utredningar och förankring i rätt skeden och ordning för att på så sätt få bästa möjliga framdrift i processen vilket bidrar till att korta ledtider även i den kommunala detaljplaneprocessen.

Då vi agerar oberoende från specifika producenter av en hustyp eller särskilt innehåll, och vi redan från början har utgått ifrån platsens förutsättningar och de behov som samhället har kan vi utforma ett innehåll på platsen som är efterfrågat av intressenter och på så sätt skapa värde för samtliga parter.

Det kan ta lång tid beroende av förutsättningar på platsen, men vår process skapar god förutsägbarhet och så småningom kommer en ny detaljplan på plats. I det skedet planerar vi, i fortsatt partnerskap med ursprunglig markägare, för deras avetablering eller fortsatta verksamhet på platsen och börjar sedan successivt föra dialog med byggherrar som ska ta vår vision vidare till faktisk byggnation. Genom tidig involvering och selektivt urval av samarbetspartners även i realiseringsskedet så säkerställer vi att den långsiktiga visionen för området förverkligas. Våra stora markområden innebär även ofta ett stegvis genomförande med flera detaljplaner, innebärande att vi som direkt involverad part är delaktig även under genomförandetiden.

När fastställda detaljplaner erhållits och byggrätter avyttrats, då erhåller ursprunglig fastighetsägare sin likvid för markförvärv, Sehlhall erhåller betalt för nedlagda projektutgifter, och därefter delar vi enligt partnerskapet på överskottet. Byggrätter för social infrastruktur kan förvärvas av Sehlhall.

Affärsmodellen och angreppssättet eliminerar tidsrisk och ger de bästa förutsättningarna för tålamod och uthållighet. Affärsmodellen gör även att vi och ursprunglig fastighetsägare tar del av ett högt förädlingsvärde till en begränsad finansiell risk.

20250618235778

Sehlhall Markförädling

Sehlhall Markförädling förädlar mark till levande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Vi gör det oftast i partnerskap med andra markägare, och tillför då kompetens, metodik, erfarenheter och kapital för att möjliggöra en för båda parter framgångsrik utveckling.

Vi tror på att skapa områden som är trygga, som befinner sig i ett socialt sammanhang som gör att människor kan mötas, umgås, aktiveras och kort och gott leva ett bra och hållbart liv. Vi kallar det för levande lokalsamhällen. Det kan innehålla villor likaväl som flerbostadshus. Poängen är att vi utgår från människors efterfrågan, platsens förutsättningar och de behov som samhället har i stort. Vi vill också att våra områden har en sådan flexibilitet att de kan vidareutvecklas över tid, och att denna utveckling inte stör de som redan flyttat in. Vi är oberoende av byggföretag och hustyper, vilket gör att vi kan fokusera på kundefterfrågan, den lokala platsens förutsättningar och samhällets behov.

Oavsett om vi har skapat den perfekta stadsmässiga miljön eller det innovativa småhusområdet, så är vägen dit densamma. Vi utgår från platsens historia och förutsättningar, de samhällsbehov som bör lösas, samt slutkundens efterfrågan. Vi tittar långt utanför vår fastighetsgräns vilket är en förutsättning för att hitta den bästa lösningen för den plats vi jobbar med. Genom en visionsstyrd projektutveckling med gedigen dialog med berörda intressenter säkerställer vår strukturerade process bästa möjliga förutsättningar, såväl ur ett socialt som klimatmässigt perspektiv.

Vi har en stor erfarenhet av att framgångsrikt utveckla och förädla mark genom att driva stora och komplexa planprocesser, gärna tillsammans med den ursprungliga markägaren. Vi samarbetar med forskare, specialister och handplockade konsulter inom olika verksamhetsgrenar, allt för att säkerställa att vi arbetar utifrån de bästa möjliga förutsättningarna i respektive projekt. I en värld präglad av klimatförändringar och krympande resurser så är det vårt ansvar att på alla tillgängliga sätt skapa ett ansvarsfullt och intelligent samhälle, som på bästa vis värnar om långsiktigt välmående.

	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	1 434	1 506	2 372
Driftmarginal, %	22	61	89
Genomsnittlig kontraktslängd, år	1	1	1
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	416 644	408 223	394 910

Händelser under året

Positivt planbesked har erhållits för första etappen avseende projekt Sundbyholm, omfattande cirka 250 bostäder. Kommunen har bedömt genomförandetid på två år och således ett antagande av detaljplan under 2027.

Positivt planbesked för projekt Nygård har också erhållits under året. Det avser utbyggnad av området kring Nygårds värdshus med cirka 85 enheter av radhus, parhus och villor. Planarbete ska inledas under 2025.

Projekt Viksjö har även det erhållit positivt planbesked för den modifierade planansökan avseende 27 rad-/parhus. Projektet är i nuläget i väntan på kommunalt besked avseende tidpunkt för planstart, men denna bedöms inledas under första halvåret 2025. I inledningen av 2025 har även hyresavtal tecknats med Järfälla kommun för evakueringsförskola i befintlig byggnation på fastigheten. Hyresavtalet är på minst ett år och uthyrningen sker parallellt med det fortsatta planarbetet för utveckling av fastigheten.

Planavtal har ingåtts med kommunen avseende projekt Skuru, Nacka. Den tänkta utvecklingen avser 14 townhouses vilket nu ska arbetas fram i detaljplan som inleds under 2025.

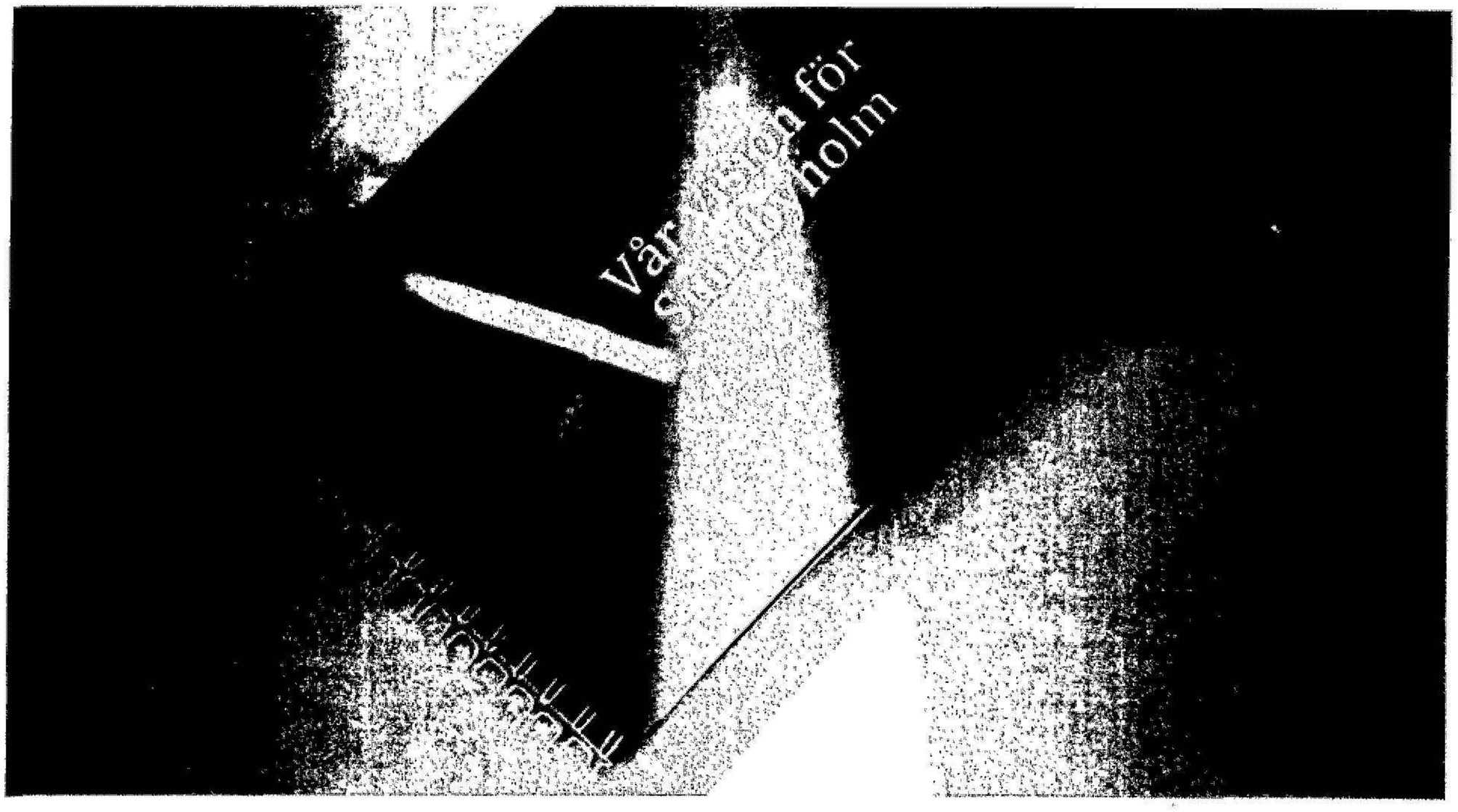
Negativ återkoppling, har erhållits på den inlämnade planansökan för projekt Kållered, Mölndal. Orsaken är uppdaterade önskemål från Trafikverket avseende avsatt mark för framtida spårdragning. Analys är pågående av möjliga anpassningar av projektet eller om det alternativt ska avslutas och vi avstå från att tillträda fastigheten. Formellt har inte projektet avslutats men utifrån bedömning om sannolikhet för genomförande har markarealen räknats bort från Landbank och nedlagda utgifter i tidigt skede har kostnadsförts under året och ingår i posten värdeförändringar med cirka -900 Tkr.

Milstolpar
Markförädlingsprojekt

20250618235579

Projekt	Nygård	Sundbyholm	Skuru	Viksjö	Kållered
Kommun	Täby	Eskilstuna	Nacka	Järfälla	Mölndal
Partnerskap	◐	◐	◐	◐	◐
Tillträdd fastighet	◐	◐	◐	◐	○
Area (hektar)	82	109	1	1	3
Planprogram	○	◐	○	○	○
Översiktsplan (byggrätter)	-	1 200	-	-	-
Planbesked	◐	◐	◐	◐	○
Area (hektar)	6	20	1	1	-
Planstart	Q3-25	Q3-25	Q1-25	Q2-25	-
Innehåll (byggrätter)	85	250	14	27	-
Detaljplan	○	○	○	○	○
Byggrätter	○	○	○	○	○

◐ Klart ○ Ej klart



20250618123580

Hållbarhetsrapport

Som en långsiktig utvecklare av moderna omsorgsfastigheter känner vi ett starkt engagemang för människan och klimatet. Bygg- och fastighetssektorn svarar för cirka en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av koldioxidekvivalenter. Utöver detta tillkommer ytterligare klimatpåverkan genom importvaror med utsläpp utomlands. Branschen har därmed en avgörande roll vad gäller Sveriges bidrag till den globala klimatutmaningen.

Den byggda miljön påverkar också vår hälsa och välmående, såväl fysiskt som psykiskt. Vårt fokus på omsorgsfastigheter är vårt främsta bidrag till social hållbarhet.

Vi har implementerat Agenda 2030 och de globala målen (SDG) i vår verksamhet för att prioritera aktiviteter som bidrar. Eftersom Sehlhall fokuserar på social infrastruktur så är många mål och delmål inkorporerade i verksamheten. Den detaljerade kartläggning över vilka områden vi påverkar och hur vi positivt kan bidra än mer finns publicerad på vår hemsida, sehlhall.se.

Vårt hållbarhetsarbete är ett ständigt pågående arbete där det alltid finns möjligheter att lära och utvecklas. Arbetet sammanfattas i vår ansats om "klimatneutral social infrastruktur".



Telegrafen Nynäshamn. Kombinerat vårdboende och gruppbostad som bidrar till att underlätta kommunens stora behov av boendeplatser inom bägge områden. Klimatmässigt hållbar genom träbyggnation, installerad bergvärme samt solceller. I projektet genomförs också återbruk av bergkross, betongplattor och fasadtegel från tidigare byggnad på platsen. Certifieras enligt miljöbyggnad Silver.

20250618235581

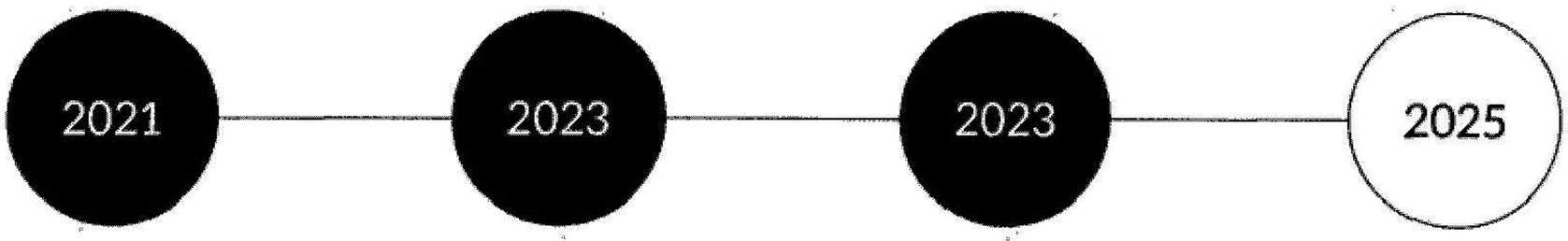
Samhällsbidrag

Vi skapar och förvaltar modern, hållbar och tillgänglig social infrastruktur för samhällets yngsta till de äldsta.

Långsiktigt hållbarhetsmål

2030 ska hela vår verksamhet vara klimatneutral och vi ska bidra till Sveriges sociala infrastruktur genom byggstart av fjorton omsorgsfastigheter årligen.

Färdplan



Fokusområden

Klimat

Vi jobbar kontinuerligt för att minimera klimatpåverkan och resursförbrukningen från vår verksamhet genom medveten planering och erfarenhetsåterföring från projekt. Vi eftersträvar klimattåliga fastigheter med miljövänliga medel och material.

Socialt

Vi arbetar med att lyfta sociala aspekter för användarna av våra fastigheter oavsett om det är boende, elever, anställda eller besökare. Vi ska bidra till effektivt resursutnyttjande inom välfärden och bidra till ökad jämlikhet och tillgång. Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar trygghet, hälsa och välmående samt minskar ensamhet och isolering. Alla våra arbetsplatser är säkra och tillämpar rimliga arbetsvillkor.

Styrning

Vi styr vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete för att prioritera och tydliggöra vägen till våra mål, såväl på kort som lång sikt. Vår företagskultur och beteende är ansvarsfullt oavsett om vi är utförare själva, eller genom underkonsulter i form av exempelvis en anlitad byggentreprenör. Vi ska vara transparenta i affärsetik och rapportering.

20250618123582

Hållbarhetsrapport – klimatbokslut

Mätning och rapportering sker med utgångspunkt i Green House Gas Protocol, ("GHG-protokollet"), då det är den mest använda internationella redovisningsstandarden. För enklare ansvarsfördelning, sorteras scope och dess tillhörande kategorier och utsläpp in bland Koncernfunktioner, Förvaltning och Projekt. Koncernfunktioner avser vår övergripande verksamhet som arbetar mot hela företaget, Förvaltning är vår fastighetsförvaltning mot färdigställda fastigheter, Projekt är verksamheten med utveckling och framförallt nybyggnation av fastigheter. Ett Projekt kan pågå under flera år, men för att få en tydlig avgränsning rapporteras klimatdata i sin helhet det år färdigställande sker.

Stöd för beräkningar hämtas från GHG-protokollet med tillhörande rekommendationer, Byggföretagens vägledning för samhällsbyggnadssektorn Mätning och kartläggning av klimatutsläpp, Fastighetsägarnas vägledning Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare.

I vår rapportering har 2023 använts som basår och jämförelse kommer att ske mot detta år. Eftersom vår verksamhet är i tillväxt är våra huvudsakliga mål knutna till jämförbara nyckeltal så som kvadratmeter förvaltningsyta, eller kvadratmeter nybyggnation. Så långt som möjligt eftersträvas mätning med specifika klimatdata, men där så inte är möjligt används generisk data baserat på branschrekommendationer.

Under våren 2025 kommer vi även att släppa vår första Sustainable finance report, som är en rapportering kopplad till vår hållbara obligation, även denna kommer finnas att tillgå på sehlhall.se.

Totala utsläpp

(ton CO_2e)	2024	2023
Location based	504,2	373,6
Market based	444,4	330,5

Utsläpp per scope och funktion (ton CO_2e)

2024	Koncern-funktioner	Förvaltning	Projekt
Scope 1	0,9	0	0
Scope 2	0,6	32,3	0
Scope 3	2,4	29,9	438,0
Total Location based	**3,9**	**62,2**	**438,0**
Total Market based	**3,3**	**3,1**	**436,0**
Market Based ($kgCO_2e$/per kvm)	–	0,4	219,3
Energiförbrukning (kWh/kvm)[1]		101	
Andel nyproduktion inom Sustainable finance framework			100%
Andel förvaltningsfastigheter inom Sustainable finance framework		74%	

2023	Koncern-funktioner	Förvaltning	Projekt
Scope 1	2,5	0	0
Scope 2	0,6	17,5	0
Scope 3	4,7	27,8	320,4
Total Location based	**7,8**	**45,3**	**320,4**
Total Market based	**7,2**	**2,9**	**320,4**
Market Based ($kgCO_2e$/per kvm)	–	0,5	219,5
Energiförbrukning (kWh/kvm)[1]		91	
Andel nyproduktion inom Sustainable finance framework			50%
Andel förvaltningsfastigheter inom Sustainable finance framework		69%	

[1] Beräknat utifrån de förvaltningsenheter där energidata kunnat erhållas. Denna yta utgör 7 702 kvm 2024 och 5 896 kvm 2023.

20250618235B3

Ett urval av årets händelser

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i vår verksamhet, såväl inom förvaltning som projektutveckling. Nybyggnation innehåller långa cykler innebärande att projekt ofta spänner över flera år från planering till färdigställande. Vi har hållbarhetsarbetet med oss i samtliga pågående och framtida projekt, så utöver klimatdata presenterar vi här även ett urval av årets händelser.

För en mer fullständig och löpande information kring vårt hållbarhetsarbete hänvisas till sehlhall.se, där finns även en förklaring av vissa begrepp.

Verifiering har gjorts av sex av våra åtta certifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift där Certifieringsnivån silver har bekräftats i samtliga fall. Certifieringen och det kontinuerliga arbetet med förbättring ger oss bra verktyg till fortsatt effektiv förvaltning och lärdomar till varje nybyggnationsprojekt.



Slite, Gotland.

Tillgängliggjort kvalitativa omsorgsfastigheter på andra platser än Sveriges tre storstadsregioner har vi också gjort under året genom vårt färdigställande i Slite, Gotland. Att verka för hög kvalitet och jämlikhet är ett viktigt mål inom social hållbarhet. Vid årsskiftet var fem av sex lägenheter hos vår hyresgäst inflyttade av boende vilket är ett tydligt bevis på att vår verksamhet bidrar till att möjliggöra ett självständigt liv för människor runt om i Sverige. Vi fortsätter verka över hela Sverige och har under året satt plan för fler framtida projekt i andra geografier genom vunnen upphandling av vårdboende i Falun och signerat hyresavtal avseende gruppbostad i Gävle.

Fortsatt hållbar produktion bekräftas av alla tre färdigställanden under året. Samtliga har installerats med uppvärmning av fossilfri energi (berg- och/eller luftvärme), alla har utvärderat solceller och i ett fall har det installerats, samtliga har byggts med trästomme av certifierat timmer och bland annat därifrån minskat klimatavtryck, samt att alla utgör miljöcertifierad nyproduktion genom sin pågående Svanen certifiering.

Hållbar finansiering är ett annat av våra framsteg under året där vi emitterat en ny obligation enligt vårt Sustainable finance framework och att denna obligation noterats på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Extra glädjande var även att en artikel-9 fond, det vill säga hållbarhetsfond, var huvudinvesterare i obligationen, ett kvitto på att vårt genomgående hållbarhetsarbete uppmärksammas och uppskattas.



Tranholmen, Lkerö.

Återbruk utvärderas i nya projekt och vår pågående byggnation i Telegrafen är ett bra exempel. I projektet har bergkross från sprängning samt betongplattor och fasadtegel från tidigare byggnation på platsen återbrukats i det blivande vårdboendet. Även i övrigt håller projektet en hög nivå med installerad bergvärme, solceller samt certifiering enligt miljöbyggnad silver.

20250618235584

Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi är beroende av belåning för att finansiera vår nybyggnation för fortsatt tillväxt. Vi hanterar relationer med långivare på samma sätt som övriga affärsrelationer, det vill säga vi strävar efter långa relationer med samarbetspartners som känner oss och vår verksamhet väl.

Vi hanterar vår finansiering genom en väl avvägd affärsrisk, exempelvis genom att alltid bygga för en specifik hyresgäst och med finansiellt starka aktörer med långa hyresavtal. En reducerad affärsrisk ger i sin tur en lägre finansieringsrisk. Vidare jobbar vi med god framförhållning vid likviditets- eller refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad vilket ger långsiktigt goda förutsättningar för stabil finansiering och genomförandeförmåga för våra byggnationer.

Ett av våra finansiella mål stipulerar att soliditeten för koncernen inte ska understiga 30 procent. Detta är viktigt att sätta i relation till att stor del av vår balansräkning utgörs av projekt som vi värderar till anskaffningsvärde, till dess att de färdigställts. Sett till varje enskild fastighet så eftersträvas en rimlig belåning utifrån kassaflöde, hyreskontrakts löptid samt omständigheterna i övrigt. Eget kapital samt likviditet från utestående obligationslån används för markförvärv samt projektinvesteringar i tidiga skeden och fram till byggstart. Det innebär att projektfastigheter i huvudsak finansieras utan direkt säkerställd finansiering fram till dess att hyresavtal är tecknat och byggstart kan ske. Det är i skede av byggstart med hyreskontrakt som värdet kan konkretiseras. Vi bedömer då att det föreligger förutsättningar för att successivt öka den finansiella risken genom att söka finansiering via byggkreditiv under byggnation respektive slutfinansiering vid inflyttning.

Merparten av vår finansiering uppfyller kreditgivares krav för gröna lån. Vår obligation är utgiven baserat på vårt hållbara ramverk och del av vår hållbarhetsstrategi *klimatneutral social infrastruktur.*

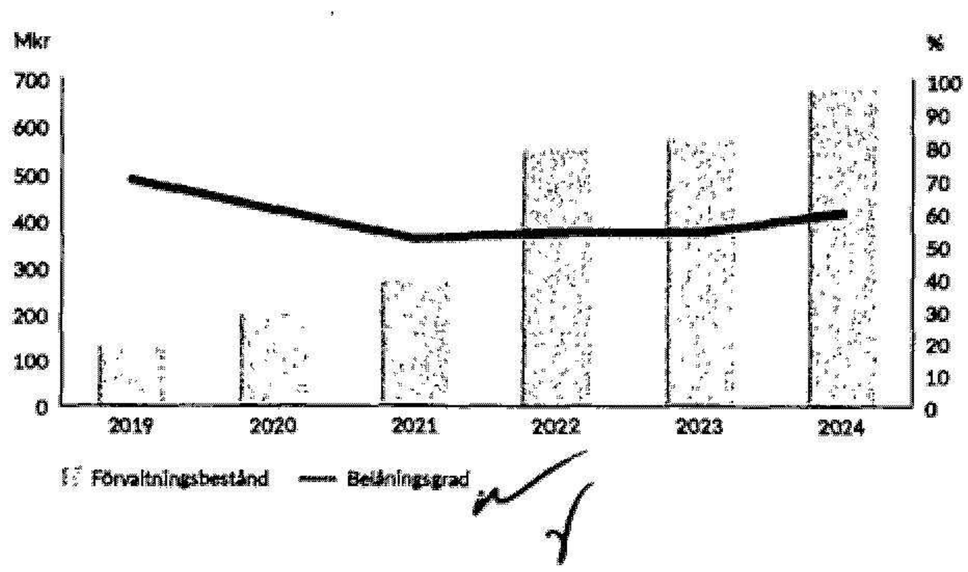
Vår finansiering kan förenklat delas upp i fem delar

Eget kapital
Utöver grundandet så har Sehlhall sedan starten genomfört nyemissioner riktade till engagerade och långsiktiga ägare med syfte att sprida ägarbasen samt tillföra finansiell styrka att realisera bolagets strategi. Eget kapital utgör basen i koncernens finansiering och kan stärkas genom positiva resultat eller genom ytterligare nyemissioner till befintliga eller nya aktieägare. Framtida behov av kapital beror av omfattningen på projektverksamheten samt hur stor andel av dessa byggnationer som vi behåller för långsiktig förvaltning. Vår ägarstruktur och vår finansiella position har stärkt vår kapacitet att fortsätta driva utveckling genom nybyggnation och därigenom skapa långsiktig tillväxt.

Skulder till kreditinstitut
Vi nyttjar primärt två typer av finansiering från kreditinstitut, byggkreditiv och slutfinansiering. I merparten av våra projekt så används inte extern finansiering vid förvärv av mark/byggrätt utan när hyresavtal tecknats och bygglov erhållits så nyttjas byggkreditiv som finansiering avseende den huvudsakliga byggkostnaden. Byggkreditivets finansieringsgrad kan variera och uppgår normalt till cirka 60–70 procent av total investeringsutgift. Vid färdigställande och inflyttad hyresgäst ersätts byggkreditiv med långsiktig slutfinansiering. En sådan kredit är typiskt sett långsiktigt ämnad med en amorteringstakt upp till femtio år, men den formella avtalslängden kan variera från en löptid på ett år till en längre period om tre till fem år. Eftersom våra hyresavtal har långa avtalsperioder och ofta avser en hel fastighet så är den ekonomiska förutsägbarheten i våra fastigheter mycket god och ger därmed goda förutsättningar för en refinansiering avseende befintlig skuld, oavsett den formella avtalslängden på gällande kreditavtal.

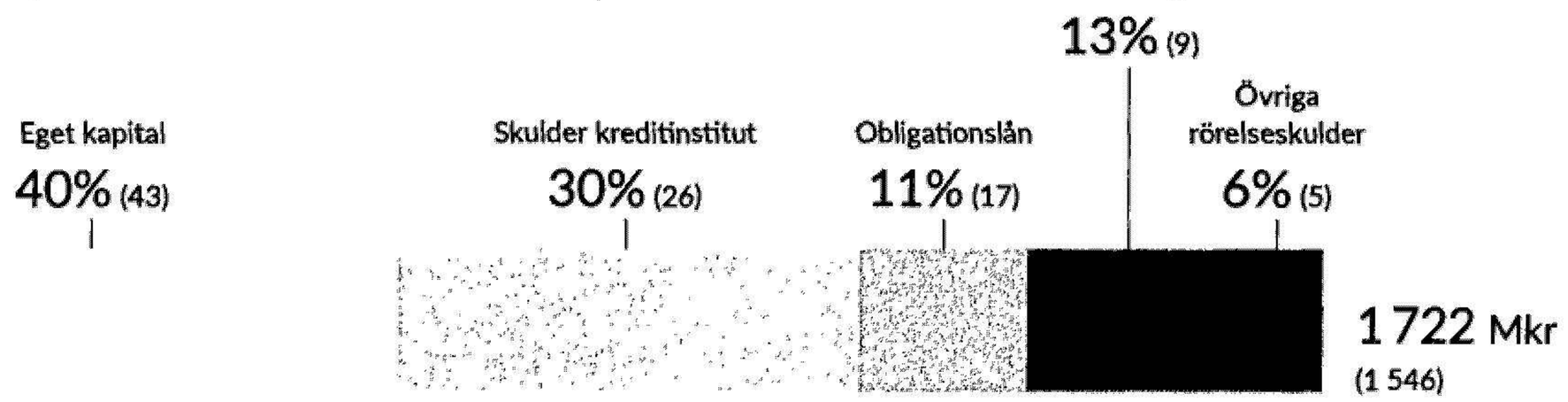
Vi har goda bankrelationer och har även i rådande marknad erhållit finansiering på konkurrenskraftiga villkor för nya projekt. Även refinansiering av befintliga krediter sker löpande till marginaler i rimlig nivå. Med det sagt så har vi sett att långivare generellt har blivit mer restriktiva med finansiering och det finns en allmänt hög efterfrågan på krediter i marknaden. Då finansiering är en nödvändig komponent innebär det att vi anpassat tempot i vårt projektgenomförande till rådande omständigheter och vi skjuter fram

Förvaltningsbestånd (Mkr)
samt dess direkta belåningsgrad (%).



20250618235585

Finansieringskällor per 31 december 2024
(31 december 2023)



vissa projekt samt prioriterar de projekt där vi som helhet ser bäst affär i rådande marknad. Vi genomför endast projekt som vi bedömer skapar långsiktigt värde.

Frikopplat från skuldens löptid så kan räntan variera mellan rörlig och bunden i något tidsintervall. Tidigare år har merparten av utestående skuld legat med rörlig ränta. Under 2024 har viss omläggning skett, dels har treårigt derivatavtal ingåtts avseende 50 Mkr av underliggande skuld inom skolfastigheter, dels har det refinansierade lånet inom gruppbostäder knutits till en fast basränta med en femårig löptid. Bägge dessa basräntor är knutna på nivåer på cirka 2,05 procent och utgör 55 procent av totalt utestående skuld till kreditinstitut. Detta ger en bra bas i det tillväxtskede som bolaget befinner sig i, då hög andel av skulder avser projektkrediter så som byggkreditiv som huvudsakligen har korta löptider och då med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntenivån förväntas sjunka och stabiliseras de kommande åren utifrån Riksbankens räntesänkningar samt ökade räntebindningar.

Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av skulderna avser projekt avseende nybyggnation som inte genererar intäkter blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag utan eller med begränsad projektutveckling. Vårt förvaltningsbestånd hade vid årsskiftet en genomsnittlig belåningsgrad om 60 procent. Med STIBOR på 2,54 procent vid årsskiftet, nuvarande lånemarginaler och räntebindningar, så har dessa lån en räntetäckningsgrad om 1,9 för 2025.

Obligationslån
Vår verksamhet innebär förvärv av fastigheter i projektskede, det vill säga fastigheter under förädling som oftast inte genererar kassaflöde. Dessa fastigheter utgör som helhet en betydande investering men då de saknar kassaflöde är skuld till kreditinstitut som regel inte aktuellt. Som ett komplement till skuldsättning med direkt säkerhet i underliggande fastigheter, har Sehlhall därför gett ut ett obligationslån. Syftet med obligationen och den förstärkta likviditeten är att ytterligare tillgodose marknadens höga efterfrågan på kvalitativa fastigheter inom social infrastruktur.

Under 2024 refinansierades den tidigare obligationen. Detta gjordes genom att ett nytt obligationslån om 200 Mkr emitterades och den tidigare obligationen om 250 Mkr löstes. Den nya obligationen är klassificerad som hållbar utifrån Sehlhalls sustainable financial framework och har noterats på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Förfallotid är mars 2027 och obligationen löper med en ränta motsvarande stibor 3 månader plus 8 procent. Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på sehlhall.se under rubriken Investerare.

Säljarreverser eller skulder till Joint-Venture-parter
Vi har alltid ett riskminimerande förhållningssätt till vår affär. En affärs- och marknadsrisk är förvärv av fastigheter (mark/byggrätt) innan vi har alla komponenter på plats för byggnation, det kan exempelvis saknas detaljplan, bygglov eller hyresavtal. Ett sätt för oss att hantera denna risk är att jobba med säljarreverser där vi kan tillträda men reglera hela eller del av köpeskillingen vid en framtida händelse som till exempel erhållen detaljplan.

Vi söker även lösningar där vi i stället för att betala ett högt pris för fastighetsförvärvet, och därmed bära en högre risk i projektet, sätter ett lägre pris på fastigheten vid förvärv men samtidigt genomför projektet i delägarskap, Joint-Venture, med ursprunglig fastighetsägare. Det innebär lägre finansiell risk men lägre uppsida. Vid Joint-Venture samarbeten strävar vi regelmässigt efter att inneha minst 50 procent av ägandet och ha kontroll och styrning avseende bolaget. Detta innebär att vi konsoliderar innehavet i sin helhet och att säljarreverser och skulder till Joint-Venture partners redovisas som en skuld i vår balansräkning, även om dessa endast kommer att regleras genom framtida värdeskapande. Dessa skulder redovisas som Övriga långfristiga skulder, eller Övriga kortfristiga skulder, beroende på deras bedömda förfallostruktur. Våra exakta ägarandelar i våra dotterbolag och därmed projekt, framgår av not 28, Investeringar i dotterföretag.

Övriga rörelseskulder
Slutligen har vi övriga rörelseskulder som löpande uppstår som en naturlig del i verksamheten och huvudsakligen är kortfristiga. Det avser leverantörsskulder för byggnationer, skulder avseende personalkostnad eller andra omkostnader. Huvudsakligen så regleras dessa poster löpande och varierar i storlek utifrån omfattningen på verksamheten, främst beroende på pågående byggnationer i egen regi.

20250618235586

Bolagsstyrningsrapport

Bolaget har ett obligationslån som är upptaget till handel på en reglerad marknad och ska därför upprätta en bolagsstyrningsrapport. Som onoterat bolag är upplysningskraven i en sådan bolagsstyrningsrapport förenklade jämfört med större bolag, eller bolag som har sina aktier upptagna till handel på reglerad marknad. Utifrån storlek och ägarstruktur tillämpar bolaget inte Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") i sin helhet.

Ägarinflytande
Som entreprenörsdrivet bolag representeras en betydande del av ägandet i operativa ledningsroller. Genom detta får vissa ägare större insyn och möjlighet till påverkan än andra ägare. Sehlhall ser det entreprenöriella i verksamheten som en konkurrensfördel men hanterar samtidigt de externa ägarnas risk avseende sämre insyn, genom att i aktieägaravtal mellan samtliga ägare i bolaget tydligt reglera hur transparent kommunikation till ägarna ska vara och hur samtliga ägares rättigheter ska tillvaratas. Aktieägaravtalet kan därför ses som ett komplement i ägarinflytandet.

Aktien
Efter genomförd nyemission under 2024 har Sehlhall Fastigheter 1 567 450 aktier fördelat på 542 036 A-aktier samt 1 025 414 B-aktier. Varje A-aktie har 10 röster och varje B-aktie en röst. Samtliga aktier har samma kapitalandel i bolaget.

Aktieägare	Andel av kapital (%)	Andel av röster (%)
Grundare (Dan Sehlberg och Petter Hallenberg)	25	61
Övriga medarbetare samt styrelse	12	20
Stena Fastigheter	9	2
Övriga externa ägare	54	7

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget och koncernen sköts på ett för aktieägarna så ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt som möjligt samt att Sehlhall följer de lagar och regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse, ledning som för externa intressenter. Genom att ha en tydlig struktur och väl fungerande processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och organisationens fokus ligger på att utveckla bolagets verksamhet och affär i önskad strategisk riktning.

Bolagets interna kontroll i allmänhet, samt kring finansiell rapportering i synnerhet, är utformat för att i huvudsak förebygga fel, men inkluderar moment för att även upptäcka samt korrigera eventuella fel. Den interna kontrollen inom finansiell rapportering innehåller moment utförda av såväl koncernens egen personal som externa konsulter.

Bolagsstyrningen inkluderar även riskhantering då koncernen genom sin verksamhet utsätts för olika finansiella risker där affärsrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt kredit- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat. Mer utförligt om riskhantering finns i förvaltningsberättelsen på sidan 41.

Sehlhall har en obligation som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Obligationslånen medför att vi följer MAR (Market Abuse Regulation) samt kvartalsvis offentliggör finansiell information. Fullständiga obligationsvillkor finns på vår hemsida och frågor om obligationen kan ställas till ir@sehlhall.se.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i Sehlhall. Vid bolagsstämma ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva sitt inflytande som deras aktieinnehav representerar.

Regler som styr årsstämman återfinns främst i aktiebolagslagen samt bolagsordningen. Räkenskapsåret för Sehlhall löper till och med den 31 december och årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Årsstämma 2024
Årsstämma hölls den 23 maj på bolagets kontor i Stockholm. Vid stämman var 78 procent av bolagets röster och 41 procent av antalet aktier representerade.

Årsstämman beslutade om antagande av års- och koncernredovisning samt beviljade ansvarsfrihet för styrelse och vd. Arvode till styrelsen fastställdes och befintlig styrelse omvaldes. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler motsvarande 20 procent av nuvarande antal aktier.

Årsstämma 2025
Styrelsen planerar att årsstämman för 2025 ska hållas den 22 maj i Stockholm. Kallelse kommer att utfärdas i vederbörlig ordning.

Styrelsen och styrelsens arbete
Styrelsens främst uppgift är att tillvarata bolagets och aktieägarnas intressen, besluta om strategi samt utse vd. Det är även ytterst styrelsens ansvar att bolaget följer tillämpliga lagar och bolagsordningen. Styrelsen har fastlagt den arbetsordning som gäller för styrelsens arbete samt den vd-instruktion och rapportinstruktion som vd instruerats att arbeta efter. Styrelsen har inga särskilda utskott.

Bolaget har en nomineringskommitté med ansvar för nominering av styrelse för att skapa bästa möjliga förutsättningar för bolagets verksamhet. Nomineringskommittén består av representanter från några av de större aktieägarna men är samtidigt oberoende av ledning och styrelse. Inför stämman 2023 föreslog nomineringskommittén nyval av Johanna Adami, professor i klinisk epidemiologi, rektor för Sophiahemmet Högskola samt styrelseordförande för Myndigheten för vård- och omsorgsanalys och S:t Eriks Ögonsjukhus som ny ledamot och hon valdes sedermera även in i styrelsen som ersättare för Ulf Adelsohn som avböjt omval. Styrelsen i övrigt har varit intakt sedan den valdes 2019.

Sehlhall Fastigheters styrelse består av 6 ledamöter samt 3 suppleanter. Styrelsen utser inom sig en ordförande och denne har det övergripande ansvaret för styrelsearbetet i bolaget. Styrelsen har utsett Anders Borg till ordförande. Årsplanen innehåller 5 ordinarie styrelsemöten, varav en strategidag. Vid behov kan även ytterligare möten kallas till eller hållas per capsulam. Under 2024 har styrelsen haft 15 protokollförda styrelsemöten.

20250618235387

Vd och ledning

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att utse bolagets vd och styrelsen har till bolagets vd utsett Dan T. Sehlberg. Vd har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget och ska verka för en affärsmässig och effektiv organisation av verksamheten i bolaget och koncernen. Vd utser sin ledning och organisation i övrigt och ska vidare övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt.

Revisor

För granskning av Sehlhall Fastigheter har bolagsstämman utsett Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med huvudansvarig revisor Magnus Thorling.

Bolagets valda revisor ansvarar för granskning av styrelse och vd:s förvaltning av bolaget samt dess finansiella rapportering. Revisionsberättelse ska årligen avlämnas till årsstämman.

Några ord från våra ägare

”Sehlhall fokuserar på att lösa ett akut samhällsproblem, samtidigt som affärsmodellen borgar för en stabil och god lönsamhet över tid. Denna form av socialt entreprenörskap var avgörande för vårt ägande i bolaget.”

Carl-Henric Svanberg

"Kapital och investeringar har en stor möjlighet att påverka vår samtid och vårt samhälle i en mer hållbar riktning. Därför föredrar jag så kallade impact investeringar som dels genererar positiva, mätbara sociala och miljömässiga effekter, dels skapar en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning. Sehlhall är ett bra exempel på denna kombination.”

Hans Karlsson, Tibia

”Sverige, liksom större delen av västvärlden, har ett allt ökande behov av social infrastruktur samtidigt som landets kommuner har begränsade resurser. Sehlhall utgör en del av lösningen vilket var en viktig faktor för mig som investerare. Detta, i kombination med en stabil värdetillväxt, avgjorde saken.”

Lars Rodert

20250618235588

Ledning och styrelse

För mer utförlig information om ledning och styrelse hänvisas till www.schillhall.se



suppleant

Invald i Vitrolife Sverige AB
i 15 år (invald 2010)

ledamot

I övrigt [illegible] och styrelseledamot [illegible] annat Brunnsvik [illegible] och styrelseledamot [illegible]

ledamot

I övrigt bedriver [illegible] verksamhet inom [illegible] styrelseledamot [illegible] Stockvik Förvalt[illegible] [illegible] chefsjurist i Jard[illegible]

ordförande

I övrigt [illegible] styrelseuppdrag
i KAB [illegible] [illegible]

20250618235589



ledamot

[illegible]

ledamot

[illegible]

ledamot, VD, koncernchef

Utsedd av huvudägaren Sehlhall.

suppleant, CFO

Tidigare auktoriserad revisor, medgrundare till Sehlhall

suppleant, COO

[illegible]

20250618235900

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

20250618235591

Styrelsen och verkställande direktören för Sehlhall Fastigheter AB, organisationsnummer 559114-3481, får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Allmänt om verksamheten
Sehlhall är ett privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. För Bolagsstyrningsrapport och utförlig information om ägandet hänvisas till sidan 34, för Hållbarhetsrapport återfinns på sidorna 28–31.

Vår ambition är att bygga och förstärka Sveriges sociala infrastruktur genom att skapa lösningar med människan i centrum som passar användarnas såväl som de anhörigas behov. Därigenom möter och höjer vi dagens och kommande generationers förväntningar på dessa verksamheter. Vi är en samhällspartner som tillsammans med kommuner investerar långsiktigt och hållbart för att kunna ge människor en tryggare livsbana.

Vi har alla ett behov av stöd, trygghet och omsorg under våra liv. När vi är unga behöver vi en fungerande förskola. Vissa av oss har även ett behov av trygga och stödjande boenden under vuxenlivet. Längre fram handlar det om en värdig och kvalitativ äldreomsorg. Den växande efterfrågan på omsorgsfastigheter är en möjlighet för hela Sverige att uppdatera hur vi tillgodoser dessa behov, både ur ett verksamhetsperspektiv som ur ett hållbarhetsperspektiv.

Verksamheten Sehlhall bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter. Inom koncernen finns även verksamheten Markförädling som förädlar mark till levande lokalsamhällen. Inom samtliga områden tillför vi kompetens, erfarenhet, metodik och kapital för att därigenom utveckla och förvalta framtidens sociala infrastruktur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Året har präglats av en förbättrad men fortsatt avvaktande fastighetsmarknad påverkad av senaste årens finansiella förutsättningar med inflation och högre räntenivå. Marknadsosäkerheten och de finansiella förutsättningarna som rått under året har lett till fortsatt tröghet i beslutsprocesser hos såväl hyresgäster som fastighetsinvesterare. En mer restriktiv finansieringsmarknad och en avvaktande transaktionsmarknad har som helhet inneburit att vi valt att byggstarta färre projekt under året och i stället skjutit ett antal planerade byggstarter på framtiden för att få ett mer successivt och kassaflödeseffektivt genomförande.

Trots detta så har året inneburit betydande investeringar och framsteg i projekt inom samtliga kompetensområden. Vi har färdigställt två gruppbostäder och en förskola under 2024. Gruppbostäderna hade inflyttning under första halvåret och förskolan blev färdig i slutet på året och hyresgästen tillträdde lokalen i januari 2025. Vidare har vi under 2024 även erhållit bygglov och därefter byggstartat vårdboendet i Järfälla som nu är i pågående byggnation och kommer att färdigställas under andra halvåret 2026. Än längre har den pågående byggnationen av det kombinerade vård- och gruppboendet i Nynäshamn kommit, detta kommer färdigställas under tredje kvartalet 2025 och inflyttning sker av hyresgästerna i oktober 2025.

Utöver dessa projekt som färdigställts eller är i pågående byggnation så finns ytterligare ett antal projekt där vi erhållit bygglov samt skrivit hyresavtal, det gäller exempelvis vårdboende i Tibble, Upplands-Bro, samt gruppbostad i Nacka och Nynäshamn. Vidare så har vi ytterligare projekt där hyresavtal tecknats och bygglov är pågående som vårdboende i Falun och gruppbostad i Gävle.

Sammantaget ger dessa pågående och framtida byggnationer fortsatt goda förutsättningar för tillväxt enligt vår strategiska utveckling som innebär att våra kassaflödesfastigheter kommer att stå för merparten av vår tillväxt och att projektportföljens relativa andel därmed kommer fortsätta att minska.

Under året refinansierade vi vår tidigare obligation. Detta skedde genom en kombination av nyemission och nytt obligationslån. Nyemissionen tillförde 103 891 Tkr i eget kapital, efter avdrag för emissionskostnader, och möjliggjorde att den tidigare obligationen på 250 000 Tkr kunde återköpas i sin helhet och ett nytt obligationslån på 200 000 Tkr kunde ges ut. Sammantaget innebär transaktionerna därmed en minskad skuldsättning och en fortsatt stark soliditet och bevisad investeringsvilja från våra ägare. Den nya obligationen är utgiven enligt vårt Sustainable Financing Framework och kunde med grund i detta klassificeras som hållbar, grön såväl som social, och är noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange.

Under andra halvåret har vi även refinansierat vår externa skuld inom Gruppbostäder. Det avser den underliggande portfölj av 13 egenutvecklade gruppbostäder. Här ingick vi ett femårigt låneavtal avseende såväl kapitalsom räntebindning och med en bunden basränta på 2,05 procent. Sammantaget har dessa bägge refinansieringar reducerat vår ränte- och refinansieringsrisk. Mer om vår finansiering går att läsa på sidan 32.

Inom Markförädling har vi under 2024 erhållit positivt planbesked för projekten i Eskilstuna, Täby samt Järfälla. Sedan tidigare fanns positivt planbesked för projektet i Nacka och årets besked innebär att fyra av våra projekt går in i detaljplanearbete under 2025. Mer om Markförädling och respektive projekt går att läsa på sidorna 24–27.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Under inledningen av 2025 har inflyttning skett av Norlandia i den färdigställda förskolan i Älmsta. Hyresavtal har även tecknats med Järfälla kommun för evakueringsförskola i befintlig byggnation på fastigheten i Viksjö, där vi driver projekt för ny detaljplan inom Markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år och uthyrning sker parallellt med fortsatt detaljplanearbete för den långsiktiga utvecklingen av fastigheten.

Som nämns i vd-ordet så finns en ambition att öka tempot och skala upp genomförandet av nya projekt. Som ett led i detta har finansiella samarbeten och strukturaffärer utvärderats av bolaget och dess huvudägare. Vid årsredovisningens publicering förs diskussioner om en strategisk kapitalanskaffning med syfte att öka tillväxten. För uppdaterad information om dessa diskussioner hänvisas till sehlhall.se.

Förväntad framtida utveckling
Sverige har stora demografiska behov inom social infrastruktur. Sveriges äldreomsorg behöver tillföras tusentals nya lägenheter bara de kommande åren. Hälften av våra kommuner uppger brist på gruppbostäder, trots att det är en lagstadgad rättighet. Lokalt på många platser finns även behov av nya moderna förskolor för att möta ökad inflyttning, eller som ersättning till äldre utdaterade lokaler. Samtidigt kommer rapporter om ett minskat byggande och kommuners stora investeringsbehov inom andra områden. En högkvalitativ, kostnadseffektiv lösning är nödvändig för att framtidssäkra Sveriges välfärd. Omsorgsfastigheter är mer komplexa än exempelvis vanliga bostäder eller kontor och vi tror att vårt fokus och vår specialistkompetens i just detta segment, tillsammans med vår ambition att alltid ligga i framkant av utvecklingen, gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Sehlhall representerar en del av lösningen på landets demografiska utmaning.

Även Sehlhall, som skapar ett nettotillskott av nya, hållbara omsorgsfastigheter, påverkas av den rådande marknadssituationen, främst genom ökad osäkerhet, samt högre finans- och produktionskostnader. Detta medför att vi under senaste åren startat färre projekt än vår ursprungliga plan. Å andra sidan har flera av dessa skjutits fram och vi räknar med fortsatta byggstarter av omsorgsfastigheter under 2025. Våra befintliga och framtida projekt anpassar vi till rådande marknadsförutsättningar och även om nuläget medför utmaningar så fortsätter vi att genomföra värdeskapande projekt även i nuvarande marknad.

20250618123592

Flerårsöversikt

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka enligt plan och fördelar sig på 22,8 Mkr för Gruppbostäder, 11,1 Mkr för Skolfastigheter och 3,8 Mkr för Vårdbostäder, samt 1,4 Mkr från Markförädling. Den senare avser fastighetsförvaltning under tiden som förädling av fastigheter pågår. Minskade hyresintäkter inom Vårdbostäder jämfört med föregående år beror på att Nacka kommuns tillfälliga förhyrning av Gammeludden upphört under inledningen av 2024 och påverkar helårsjämförelse mot 2023 med -3 313 Tkr.

Driftmarginal från fastighetsförvaltningen ligger på 81 procent vilket är en något lägre nivå jämfört med föregående år och fortsatt något under vårt långsiktiga mål. Nuvarande förvaltat bestånd är relativt litet varför påverkan från enskilda fastigheter kan få stor påverkan på helheten. Hyresavtal är generellt skrivna så att merparten av löpande driftskostnader bekostas av hyresgästen ("kallhyresavtal"), varför driftmarginalen kan variera mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden. Driftmarginalen påverkas även av driftskostnader för fastigheter i projektskede framför allt inom Vårdbostäder, det vill säga vi har driftkostnader för fastigheter i projektskede som ännu inte genererar hyresintäkter.

Årets resultat påverkas i stor utsträckning av centrala administrationskostnader som primärt avser kostnader för den fastighetsförädling som koncernen bedriver och som förväntas generera framtida hyresintäkter och värdeskapande.

Resultatet påverkas även av höga räntekostnader vilket är en effekt av ökad total skuld genom ökad tillväxt. Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som vid slutfinansiering. Eftersom en betydande del av våra skulder avser projekt för nybyggnation som inte genererar intäkter före färdigställande, blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag med begränsad projektutveckling. Vårt förvaltningsbestånd hade vid årsskiftet en genomsnittlig belåningsgrad om 60 procent. Genom fler färdigställande, indexuppräknade hyresintäkter samt amortering stärks vår finansiella ställning successivt.

Samtliga fastigheter i förvaltning har marknadsvärderats av extern part och årets omvärdering medför som helhet en nedskrivning med -15 Mkr. Genomsnittligt avkastningskrav i externvärdering för vårt förvaltningsbestånd uppgår till 5,44 procent (5,33). Marknadsförhållanden är fortsatt osäkra med lägre transaktionsaktivitet än historiskt, men vår bedömning är att avkastningskraven nu bottnat ur och framtida uppvärdering kommer drivas av indexuppräkning utifrån stabiliserade eller sjunkande avkastningskrav.

Tillgångarna i koncernen utgörs i stor utsträckning av fastigheter, vilka i balansräkningen benämns som förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs både av färdigställda byggnationer samt pågående projekt där syftet är långsiktig förvaltning eller värdeskapande. Projektfastigheter avser sådana fastigheter där beslut tagits om framtida avyttring av det aktuella projektet. Av totalt fastighetsvärde utgörs cirka 680 Mkr av fastigheter i förvaltning och cirka 936 Mkr av fastigheter i projektfas. Vi arbetar med bankfinansiering avseende såväl byggkreditiv som slutfinansiering av förvaltningsfastigheter och strävar efter en hållbar eller grön finansiering där så är möjligt. Belåningsgrad räknat på samtliga räntebärande skulder och totalt fastighetsvärde utgör för koncernen som helhet 54 procent, med en snittränta under året om 7,80 procent. Dessa nyckeltal påverkas i stor utsträckning av fastigheter i projektfas där värdering sker till nedlagda utgifter. För fastigheter i förvaltning erhålls väsentligt bättre räntevillkor. Kombinationen av bankfinansiering, obligation och eget kapital ger koncernen en betryggande soliditet om 40 procent.

För moderbolaget så består årets förlust på rörelsenivå av kostnader kopplat till utveckling av verksamheten och andra koncernövergripande funktioner samt räntekostnad för det nya obligationslånet som numer ligger i moderbolaget istället för i dotterbolag som tidigare. Moderbolagets soliditet ligger på 75 procent.

	Koncernen			
	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	39 175	35 695	25 804	15 081
Driftnetto, Tkr	32 942	29 995	20 108	12 987
Driftmarginal, %	81%	83	78	86
Förvaltningsyta, kvm	11 332	10 311	9 037	7 710
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11	11
Byggrätter, kvm BTA	73 585	73 092	65 426	56 430
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Årets resultat före skatt, Tkr	-80 866	-72 591	-21 493	46 756
Balansomslutning, Tkr	1 721 789	1 576 771	1 465 119	1 233 243
Snittränta, %	7,80	6,91	7,94	5,77
Soliditet, %	40	43	38	47
Belåningsgrad, %	54	55	58	58

	Moderbolaget			
	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-26 039	-4 479	-5 301	-3 709
Balansomslutning (Tkr)	789 779	514 220	331 199	325 379
Soliditet (%)	75%	99	99	98

20250618235935

Risker och riskhantering
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker där affärsrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt kredit- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat.

Affärs- och konkurrentrisk
Ingen verksamhet kan skapa värde och generera avkastning utan att innehålla risk. Vår affärsrisk innehåller exempelvis att vårt erbjudande inte skulle vara så pass konkurrenskraftigt att någon vill hyra våra fastigheter. Vi hanterar denna risk genom att utveckla våra fastigheter i nära dialog med kommuner eller privata hyresgäster och vi bygger aldrig något utan hyreskontrakt. Vi eftersträvar även långa relationer med våra hyresgäster och initial hyresduration för våra nyproducerade byggnader är minst 10 år.

Marknadsrisk
Värdet på fastigheter påverkas, förutom av fastighetens egna egenskaper, även av externa faktorer som konjunkturläge och marknadens avkastningskrav. Vi försöker hantera dessa risker genom att ha ett geografiskt diversifierat fastighetsbestånd med välskött långsiktig förvaltning samt ett stabilt kassaflöde som motverkar att vi tvingas till försäljning i ett marknadsklimat som inte bedöms gynnsamt.

Omvärldsrisk
Omvärldsrisker kan vara såväl politiska beslut som makroekonomiska händelser som kan få en stor påverkan på vår eller våra hyresgästers verksamhet. Även demografiska förändringar innebär en sådan risk. Omvärldsrisker är per definition svåra att påverka eller undvika. Vår strategi är istället att ha nära relationer med såväl hyresgäster som kommuner och därigenom kunna fånga upp förändring i ett tidigt skede och därefter agera med såväl lyhördhet som beslutsamhet.

Varumärkesrisk
Hela välfärdssektorn, som i förlängningen finansieras med offentliga medel, löper en varumärkesrisk kopplat till att en aktör som får sitt varumärke förknippat med negativa händelser kan drabbas av betydande skada. Vi driver ingen egen omsorgsverksamhet men är likväl exponerade för viss risk genom de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Vi hanterar denna risk genom att endast arbeta med kommuner eller välrenommerade privata aktörer och alltid sträva efter långa relationer. Även när vi upphandlar en byggnation så är vi noggranna med att ställa krav på byggföretag för att i möjligaste mån undvika att våra byggnader i någon endaste del produceras på ett oetiskt sätt.

Finansierings- och likviditetsrisk
Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi som expansiv aktör är beroende av belåning. Vi hanterar bankrelationer på samma sätt som övriga affärsrelationer, det vill säga att vi strävar efter långa relationer med samarbetspartners som känner oss och vår verksamhet väl. Vi hanterar vår finansieringsrisk genom en väl avvägd affärsrisk, exempelvis genom långa hyresavtal med finansiellt starka aktörer. En reducerad affärsrisk ger i sin tur en lägre finansieringsrisk. Vidare jobbar vi med god framförhållning vid likviditets- eller refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat från föregående år	510 981 837
Nyemission	103 890 781
Årets resultat	-21 338 449
Summa disponibla medel	**593 534 169**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	593 534 169
Summa disponibla medel	**593 534 169**

Bolagets och koncernens resultat och ställning framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20250618123594

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		39 175	35 695
Övriga intäkter		1 460	207
Summa rörelsens intäkter	7	**40 635**	**35 902**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–6 245	–5 231
Underhållskostnader		–824	–516
Fastighetsskatt		–624	–160
Summa fastighetskostnader	8	**–7 693**	**–5 907**
Driftsöverskott		**32 942**	**29 995**
Övriga kostnader			
Centrala administrationskostnader	8	–27 535	–29 783
Resultat från andelar i intresseföretag		–408	–367
Avyttring av koncernföretag		–6 141	0
Summa övriga kostnader	9, 10	**–34 084**	**–30 150**
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		**–1 142**	**–155**
Ränteintäkter	11	772	1 383
Räntekostnader	11	–65 141	–53 141
Värdeförändring derivat	11	411	0
Resultat före värdeförändringar och skatt		**–65 100**	**–51 913**
Värdeförändringar			
Fastigheter		–15 766	–20 678
Årets skatt	12	1 407	2 130
Årets resultat		**–79 459**	**–70 461**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		*–74 513*	*–66 695*
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		*–4 946*	*–3 766*
Årets resultat		**–79 459**	**–70 461**
Övrigt totalresultat:			
Övrigt totalresultat för perioden		**0**	**0**
Summa totalresultat för perioden		**–79 459**	**–70 461**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		–74 513	–66 695
Innehav utan bestämmande inflytande		–4 946	–3 766
Summa totalresultat för perioden		**–79 459**	**–70 461**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning	32	*–48,48*	*–50,40*
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	32	*1 536 843*	*1 323 200*

20250618235935

Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	13		
Förvaltningsfastigheter	14	1 585 100	1 414 610
Inventarier	15	332	315
Nyttjanderätter	16	8 901	7 065
Andelar i intresseföretag		6 280	6 688
Fordringar hos intresseföretag		9 895	9 305
Derivat	4, 17	411	0
Summa anläggningstillgångar		**1 610 919**	**1 437 983**
Varulager			
Projektfastigheter		31 295	37 359
Summa varulager		**31 295**	**37 359**
Omsättningstillgångar	17		
Kundfordringar		9 052	7 446
Övriga kortfristiga fordringar		14 153	8 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 467	7 901
Likvida medel	19	54 903	47 202
Summa omsättningstillgångar		**79 575**	**71 429**
Summa tillgångar		**1 721 789**	**1 546 771**
Eget kapital	20		
Aktiekapital		1 567	1 429
Övrigt tillskjutet kapital		670 964	567 073
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		-103 617	-30 765
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**568 914**	**537 737**
Innehav utan bestämmande inflytande		128 081	132 848
Summa eget kapital		**696 995**	**670 585**
Långfristiga skulder	17, 21		
Uppskjuten skatteskuld	22	28 728	30 483
Obligationslån		191 563	0
Skulder till kreditinstitut		507 207	374 039
Leasingskuld		7 900	6 637
Övriga långfristiga skulder		97 037	85 081
Summa långfristiga skulder		**832 435**	**496 240**
Kortfristiga skulder	17, 23		
Övriga avsättningar		0	1 447
Leasingskuld	16	799	278
Skulder till kreditinstitut		14 429	21 303
Obligationslån		0	259 360
Leverantörsskulder		17 825	13 357
Skatteskulder		1 712	1 454
Övriga kortfristiga skulder	23	139 717	65 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17 877	16 971
Summa kortfristiga skulder		**192 359**	**379 946**
Summa skulder		**1 024 794**	**876 186**
Summa eget kapital och skulder		**1 721 789**	**1 546 771**

20250618235596

Koncernens kassaflöde

(Tkr)	Not	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		-1 142	-155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	6 808	447
Ränteintäkter		802	1 383
Räntekostnader		-64 858	-59 237
Betald inkomstskatt		-90	-536
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**-58 480**	**-58 098**
Förändring av kundfordringar		-1 606	5 676
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 275	63 620
Förändring av leverantörsskulder		4 468	268
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		64 564	-24 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6 671**	**-13 322**
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	14	-189 910	-120 027
Förvärv av dotterbolag	13, 14	0	-52 358
Avyttring av förvaltningsfastigheter		26	7 121
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		-150	-99
Avyttring materiella anläggningstillgångar		0	19
Förändring långfristiga finansiella fordringar		-590	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-190 624**	**-165 344**
Nyemission		53 587	184 172
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		3 350	0
Förändring fordringar intresseföretag		0	-364
Upptagna lån		558 649	47 656
Amorteringar av lån		-423 932	-48 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26	**191 654**	**182 698**
Periodens kassaflöde		**7 701**	**4 032**
Likvida medel ingående balans		47 202	43 170
Likvida medel utgående balans	19	**54 903**	**47 202**

20250618235597

Koncernens förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	**1 203**	**383 127**	**39 752**	**133 725**	**557 807**
Nyemission	226	192 001			192 227
Kostnader nyemission		−8 055			−8 055
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			−3 823	3 889	66
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				−1 000	−1 000
Summa transaktioner med aktieägare	**226**	**183 946**	**−3 823**	**2 889**	**183 238**
Årets resultat			−66 695	−3 766	−70 461
Övrigt totalresultat					0
Utgående balans 2023-12-31	**1 429**	**567 073**	**−30 765**	**132 848**	**670 585**
Nyemission	138	117 417			117 555
Kostnader nyemission		−13 526			−13 526
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			1 661	179	1 840
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				0	0
Summa transaktioner med aktieägare	**138**	**103 891**	**1 661**	**179**	**105 869**
Årets resultat			−74 513	−4 946	−79 459
Övrigt totalresultat					0
Utgående balans 2024-12-31	**1 567**	**670 964**	**−103 617**	**128 081**	**696 995**

	2024 januari-december	2023 januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	554 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	554 536
Antalet B-aktier vid periodens början	874 614	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 025 414	874 614
Totalt antal aktier vid periodens slut	**1 567 450**	**1 429 150**

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och tio röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och en röst per aktie.

20250618123598

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	–12 800	–11 915
Summa rörelsens kostnader		**–12 800**	**–11 915**
Rörelseresultat		**–12 800**	**–11 915**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	8 678	7 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–21 917	–70
Resultat efter finansiella poster		**–26 039**	**–4 479**
Bokslutsdispositioner	27	4 700	6 500
Skatt på årets resultat	12	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat		**–21 339**	**2 021**

Moderbolagets balansräkning

20250618235599

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28, 29	342 793	90 816
Fordringar på koncernföretag	30	437 161	413 870
Summa finansiella anläggningstillgångar		**779 954**	**504 686**
Summa anläggningstillgångar		**779 954**	**504 686**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		8 463	6 596
Övriga kortfristiga fordringar		355	327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	332	333
Summa kortfristiga fordringar		**9 150**	**7 256**
Likvida medel	19	675	2 278
Summa omsättningstillgångar		**9 825**	**9 534**
Summa tillgångar		**789 779**	**514 220**
Eget kapital			
Aktiekapital		1 567	1 429
Summa bundet eget kapital		**1 567**	**1 429**
Balanserat resultat		614 873	508 961
Periodens resultat		-21 339	2 021
Summa fritt eget kapital	31	**593 534**	**510 982**
Summa eget kapital		**595 101**	**512 411**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		191 563	0
Summa långfristiga skulder		**191 563**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		217	180
Skulder till koncernföretag		1 344	1 165
Övriga kortfristiga skulder	23	354	339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 200	125
Summa kortfristiga skulder		**3 115**	**1 809**
Summa skulder		**194 678**	**1 809**
Summa eget kapital och skulder		**789 779**	**514 220**

Moderbolagets kassaflöde

20250618236O0

(Tkr)	Not	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Rörelseresultat		–12 800	–11 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Ränteintäkter		8 678	7 506
Räntekostnader		–19 104	–70
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**–23 226**	**–4 479**
Förändring av kortfristiga fordringar		–1 894	–1 876
Förändring av leverantörsskulder		37	–95
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 269	–3 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–23 814**	**–9 527**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Nyemission		53 587	184 172
Upptagna lån		188 750	
Lämnade aktieägartillskott		–201 535	–10 000
Lämnade koncernlån, netto		–18 591	–165 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**22 211**	**9 039**
Årets kassaflöde		**–1 603**	**–488**
Likvida medel ingående balans		2 278	2 766
Likvida medel utgående balans		**675**	**2 278**

Moderbolagets förändring i eget kapital

20250618236O1

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	**1 203**	**319 066**	**5 949**	**326 218**
Disposition enligt beslut på årsstämma				
Balanseras i ny räkning		5 949	–5 949	0
Nyemission	226	192 001		192 227
Kostnader nyemission		–8 055		–8 055
Summa transaktioner med aktieägare	**226**	**183 946**	**0**	**184 172**
Årets resultat			2 021	2 021
Utgående balans 2023-12-31	**1 429**	**508 961**	**2 021**	**512 411**
Disposition enligt beslut på årsstämma				
Balanseras i ny räkning		2 021	–2 021	0
Nyemission	138	117 417		117 555
Kostnader nyemission		–13 526		–13 526
Summa transaktioner med aktieägare	**138**	**103 891**	**0**	**104 029**
Årets resultat			–21 339	–21 339
Utgående balans 2024-12-31	**1 567**	**614 873**	**–21 339**	**595 101**

	2024 januari-december	2023 januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	554 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	554 536
Antalet B-aktier vid periodens början	874 614	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 025 414	874 614
Totalt antal aktier vid periodens slut	**1 567 450**	**1 429 150**

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och tio röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och en röst per aktie.

Noter

20250618236O2

Not 1 Allmän information

Sehlhall Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559114-3481, med säte i Stockholm och adress Tegnérgatan 8, 113 58 Stockholm. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. Sehlhall Fastigheter äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden: Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter. Inom koncernen finns även verksamhet inom markförädling, vilken bedrivs under det egna varumärket Stadsbyggnadsbolaget.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding AB (publ) (559239-8993) med säte i Stockholm. Sehlhall Holding äger i sin tur Sehlhall Produktion AB (559202-4086), Sehlhall Management AB (559199-5310), Sehlhall Vårdbostäder Holding AB (559168-2678), Sehlhall Gruppbostäder Holding AB (556863-8018), Sehlhall Skolfastigheter AB (559202-4664) och Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB (559199-0600). Sehlhall Vårdbostäder Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Vårdbostäder 1 AB (559254-1469), Sehlhall Öreslandet 2 AB (559291-6877), Sehlhall Kista Gård AB (559107-1427), Sehlhall Nynäshamn AB (559088-4333), Sehlhall Vårdbostäder 2 AB (559254-1477), Lännersta 11:162 JV AB (559385-2535, ägs till 70%), Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB (559385-2527, ägs till 70%), Brunna Park Vårdbostäder AB (559470-9338), Sehlhall Vårdbostäder 3 AB (559301-5737), Sehlhall Närlunda AB (559321-8174), Linköping Utvecklings AB (559296-2863), Sehlhall Vårdbostäder 4 AB (559183-1176), Modellfabriken i Eskilstuna AB (559206-2219), Falun Främby 1:74 AB (559219-4053), Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB (559345-9349), NEJAB fastigheter AB (559221-7151, ägs till 50%), Lotshem Fagersta AB (559219-1117, ägs till 50%), Björkeby vårdfastigheter AB (559229-1404, ägs till 50%) och Björkeby 1:316 AB (559122-8191, ägs till 50%).

Sehlhall Gruppbostäder Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Gruppbostäder AB (556826-2728), Sehlhall Gruppbostäder 1 AB (556803-4853), Sehlhall Gruppbostäder 2 AB (556892-7627), Sehlhall Gruppbostäder 3 AB (556873-3595), Sehlhall Gruppbostäder 4 AB (559123-3316), Sehlhall Gruppbostäder 5 AB (559180-4314), Sehlhall Gruppbostäder 6 AB (559131-0999), Sehlhall Gruppbostäder 7 AB (559154-1858), Sehlhall Gruppbostäder 8 AB (559257-1680), Sehlhall Gruppbostäder 9 AB (559233-3602), Sehlhall Gruppbostäder 10 AB (559309-3742), Sehlhall Gruppbostäder 11 AB (559321-8166), Sehlhall Gruppbostäder 12 AB (559441-1273), Gipsgjutaren i Stockholm AB (559372-7729, ägs till 50,1%), Sehlhall Gruppbostäder 13 AB (559331-5830) och Sehlhall LSS AB (559471-5277).

Sehlhall Skolfastigheter AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Gustavsberg AB (556694-6637), Torsby 1:249 AB (559229-5231), Sehlhall Tegelbruket Förskola AB (559025-7084), Sehlhall Vigelsjö Förskola AB (559278-9928), Trädkronan Fastighet AB (559360-3045) och Sehlhall Älmsta AB (559366-5200).

Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB (559026-8289, ägs till 90%), Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB (559125-0229, ägs till 90%), Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB (559212-0314, ägs till 95%), Projektbolaget Viksjö 3:559 AB (556734-5011, ägs till 48%), Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB (559230-2201, ägs till 95%), Sundbyholm Platsutveckling Holding AB (559254-3184, ägs till 48%), Sundbyholm Platsutveckling AB (559254-3168, ägs till 48%), Nygårds Platsutveckling AB (559030-4159, ägs till 54%), LIGNERO AB (559027-5706, ägs till 54%), NSCSBB Holding AB (559125-0237, ägs till 45%), NSCSBB Björknäs 1:871 AB (559100-3545, ägs till 45%) och Stadsbyggnadsbolaget Mölndal AB (559420-4017, ägs till 70%).

Alla ovan innehav är till 100% om inget annat anges. I respektive underkoncern kan det finnas ytterligare underkoncerner. Alla ovan nämnda ägarandelar avser såväl andelar som röster som kontrolleras av moderbolaget i toppkoncernen, det vill säga Sehlhall Fastigheter AB (publ).

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

De mest väsentliga redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under rubriken "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

Sehlhalls koncernredovisning har upprättats enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Ändrade redovisningsprinciper 2024

De ändringar som trädde i kraft under 2024 avsåg ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skuld som kort- eller långfristig, IFRS 16 avseende redovisning av leasingskuld vid en "sale and leaseback"-transaktion samt tillägg i IAS 7 och IFRS 7 avseende upplysningar kring leverantörsfinansiering. Koncernen har tillämpat dessa men de har inte haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Ändring av IAS 21 avseende hur ett företag skall bedöma om en valuta är växlingsbar och hur avistakurs skall fastställas i avsaknad av detta (2025). Ändringar av IFRS 9 och IFRS 7 tydliggör bland annat när bortbokning av finansiell skuld i samband med elektronisk betalning skall ske (2026). Därutöver finns flera mindre ändringar genom IASBs årliga förbättringsarbete, vilka också träder ikraft 2026. IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" med följdändringar i IAS 7, IAS 8, IAS 33, IAS 34 och IFRS 7. Krav på kategorier och delsummor i resultaträkningen, aggregering och disaggregering, upplysningar kring nyckeltal som är en delsumma av intäkter och kostnader med mera (2027). Effekten av dessa ändringar och av IFRS 18 återstår att utvärdera för koncernen. Slutligen har IASB publicerat IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (2027). Denna standard bedöms inte komma att bli tillämplig för koncernen. Ingen av dessa ändringar är ännu godkända av EU.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärdering av förvaltningsfastigheter och eventuella finansiella instrument vilka löpande värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden enligt anskaffningsvärdemetoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS Redovisningsstandarder kräver en del uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i separat avsnitt nedan "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

Valuta och rapporteringsvaluta

Koncernen använder svenska kronor (SEK) som rapporteringsvaluta. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilket även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental SEK (Tkr).

Principer för koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

20250618123603

Not 2, forts.

Alla transaktioner mellan koncernbolag sker till marknadspriser. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Orealiserade förluster elimineras endast om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens eget kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Segmentsinformation
Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Inom Sehlhall-koncernen har koncernledningen identifierats som den högsta verkställande beslutsfattaren. Sehlhall-koncernen har under rapportperioden haft två rörelsesegment, nämligen social infrastruktur och markförädling. Mer information finns i not 6 Rörelsesegment.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas årligen för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Vid indikation på att nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt gällande principer.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning vid händelser eller förändringar i förhållanden som indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Framtida avskrivningar anpassas till det nedskrivna värdet.

Rörelsens intäkter
Intäkter värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Kontroll uppkommer vid en tidpunkt eller över tid beroende på avtalade villkor.

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och övriga intäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexjustering samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan det sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Övriga intäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i den senaste kvartalsrapporten med justering för nedlagda investeringar efter den senaste kvartalsrapporten.

Statliga stöd
Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. De statliga bidragen redovisas på raden övriga rörelseintäkter. Från ovan finns ett undantag, vilket är investeringsstöd gällande nyproduktion. Det redovisas istället som en reduktion av anskaffningsvärdet.

Ersättning till anställda
Kortsiktiga ersättningar till anställda som lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. En skuld för den förväntade kostnaden för bonusutbetalningar redovisas när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda. Det krävs även att förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt. Se not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare.

Pensionsförpliktelser
Sehlhall-koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och i förekommande fall utdelningsintäkter, samt vinst vid omvärdering eller avyttring av finansiella instrument. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, inklusive periodiserade transaktionskostnader, förlust vid värdeförändring eller avyttring av finansiella instrument. Eventuella valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden medan utdelningar redovisas när rätten att erhålla utdelning har fastställts.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad för den period den avser.

Se not 11 Finansiella poster.

Skatter
Inkomstskatt består av aktuell skatt beräknad på det skattepliktiga resultatet, uppskjuten skatt och andra skatter samt justering av aktuell skatt avseende tidigare år för koncernbolag. Alla bolag inom koncernen beräknar inkomstskatter i enlighet med gällande skatteregler och förordningar. Inkomstskatt redovisas i periodens resultat om den inte kan hänföras till någon transaktion som redovisats direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag (i den mån de bedöms kunna nyttjas). Koncernen använder balansräkningsmetoden för att beräkna uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar. Balansräkningsmetoden innebär att beräkningen görs utifrån skattesatser per balansdagen applicerat på skillnader mellan en tillgångs eller en skulds bokföringsmässiga respektive skattemässiga värde samt underskottsavdrag. Dessa skattemässiga underskottsavdrag kan utnyttjas för att minska framtida beskattningsbara resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den grad det är sannolikt att framtida skattemässiga intäkter kommer att vara tillgängliga för att möjliggöra utnyttjandet av en sådan förmån. Enligt IFRIC23 beaktas osäkerhetsfaktorer vad gäller inkomstskatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstskatter i de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i företagets egna verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Sehlhalls ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt använd-

Not 2, forts.

20250618236O4

ning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

När beslut fattats om avyttring av fastighet som tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet, eller som direkt förvärvats för vidare avyttring, så omklassificeras fastigheten som projektfastighet inom varulagertillgångar.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 14 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Verkligt värde fastställs genom värderingar gjorda av externa oberoende parter.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringar beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, fordringar hos intresseföretag, kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran redovisas när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande:
Finansiella tillgångar:
- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Finansiella skulder:
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finansiella instrument. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället och klassificeringen bestämmer principer för värderingen av instrumenten. De verkliga värdena för noterade finansiella investeringar och derivat baseras på noterade marknadspriser eller räntor. Om officiella räntor eller marknadspriser inte är tillgängliga beräknas verkligt värde genom att nuvärdesberäkna förväntade framtida kassaflöden med då gällande räntesatser.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar klassificeras som redovisade till upplupet anskaffningsvärde om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att syftet med innehavet av den finansiella tillgången är att inneha tillgången till förfall. I efterföljande redovisning värderas tillgången till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden med avdrag för nedskrivningar. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde redovisas under finansiella intäkter.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. För koncernens övriga finansiella instrument tillämpas den generella modellen för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten centrala administrationskostnader. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen
En finansiell tillgång värderad till verkligt värde via periodens resultat utgör en tillgång som handlas med, vilket kräver att tillgången förvärvats med huvudsyfte att säljas inom en snar framtid och att den ingår i en portfölj med andra finansiella instrument som förvaltas med kortfristiga realiseringar som mål. Derivat klassificeras som innehav för handel. Koncernens innehav utgörs av en ränteswap som inte ingår i en redovisningsmässig säkring och därför redovisas i denna kategori, vilket innebär att förändring i verkligt värde av derivatinstrumentet redovisas via resultaträkningen. Effekten av värdering till verkligt värde redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivat". Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet, redovisas under finansiella intäkter.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader. Sehlhall-koncernen har per balansdagen ingen checkräkningskredit, vilken skulle ha redovisats i balansräkningen som upplåning bland räntebärande kortfristiga skulder.

20250618123605

Not 2, forts.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter rapportperiodens slut.

Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde
Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Sehlhall-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2024, obligationslån och skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 21 Upplåning.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket antas motsvara verkligt värde.

Andelar i intresseföretag
Med intresseföretag avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i dessa bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar.

Eget kapital
Eget kapital består av följande poster;
- Aktiekapital som representerar det nominella värdet (kvotvärdet) för emitterade och registrerade aktier.
- Övrigt tillskjutet kapital som innefattar premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital och aktieägartillskott från ägarna. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemissioner av aktier dras av från det tillskjutna kapitalet.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier.
- Innehav utan bestämmande inflytande avser eget kapital hänförligt till minoritetsägande.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av potentiella stamaktier. Utspädningen från optionerna baseras på en beräkning av hur många aktier som hypotetiskt hade kunnat köpas in under perioden med lösenkursen och värdet på återstående tjänster i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. De aktier som inte hade kunnat köpas in leder till utspädning. Vidare inkluderas det antal optioner, och därigenom aktier, som skulle bli intjänade om den grad av uppfyllnad av intjäningsvillkoren som föreligger per utgången av aktuell period även skulle föreligga vid utgången av intjäningsperioden. Potentiella stamaktier ses som utspädande endast under perioder då det leder till en lägre vinst eller större förlust per aktie. Sehlhall-koncernen har inte några utestående optioner.

Resultat per aktie före utspädning
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera;
- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat för fondemissionselement i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

Resultat per aktie efter utspädning
För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta;
- Effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

Leasing
Koncernen agerar som leasetagare. Koncernens leasingavtal där koncernen är leasetagare avser i allt väsentligt lokaler, tomträtter och bilar.

Leasing – koncernen som leasetagare
För samtliga leasingavtal, förutom nedan nämnda undantag, redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.
- Tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont varför även betalningar som förväntas erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjanderiod redovisas hela betalningen som ränta.
- Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper om perioder på 3-5 år med optioner att förlänga eller säga upp avtal finns. Tomträttsavtal har längre löptider än ovan angivet.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärdet av framtida leasingavgifter. Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:
- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ränta
- restvärdesgarantier
- köpoptioner (vilka med rimlig säkerhet kommer att utnyttjas)

Leasingbetalningarna diskonteras med den implicita räntan när den med enkelhet kan fastställas, annars används den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:
- den initiala värderingen av leasingskulden
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren
- eventuella initiala direkta utgifter och
- uppskattning av eventuella kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor.

Koncernen tillämpar undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underlig-

Not 2, forts.

20250618123606

gande tillgången har ett lågt värde (tillgång med ett värde om 5 000 USD eller mindre när den är ny) inte redovisas som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på tolv månader eller mindre. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

Optioner att förlänga och säga upp avtal
Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontorslokaler. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det är rimligt säkert att de kommer att utnyttjas.

Redovisning i efterföljande perioder
Leasingskulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserat på det ursprungliga kontraktsvillkoret. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas, leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leasingskulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärderingen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgången inte kan återvinnas.

Presentation
Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas på separat rad i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderättstillgångar på raden för centrala administrationskostnader och räntekostnaden på leasingskulden redovisas som finansiell kostnad. Leasingavgifter hänförliga till leasingavtal av lågt värde och korttidsleasingavtal redovisas i resultaträkningen (rad beroende på typ av leasad tillgång). Återbetalning av leasingskulden redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Betalningar av ränta samt betalningar av korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

Vad gäller leasingkontrakt för lokaler görs ingen åtskillnad mellan leasing- och icke-leasingkomponenter som ingår i leasingavgifterna. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för leasing av lokaler. Hyresavgiften omvärderas när förändringar i framtida leasingavgifter uppkommer genom förändring av index eller ändrad bedömning av avtalet till följd av exempelvis köp, förlängning av avtal eller uppsägning av avtal. En motsvarande justering görs av nyttjanderätten.

Leasing – koncernen som leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sehlhalls förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter från kontrakt med kunder.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper.
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Leasing
För leasingavtal där moderbolaget är leasetagare redovisas leasingavgifterna som kostnad linjärt över leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner
Driftnetto, Tkr
Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.

Driftmarginal, procent
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsyta, kvm
Yta i fastighetsbeståndet som är under fastighetsförvaltning (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).

Genomsnittlig kontraktslängd, år
Återstående kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt.

Byggrätter, BTA
Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.

Landbank, kvm
Antal kvadratmeter fastighetsägande i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.

Soliditet, procent
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

20250618235607

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar kan påverka rapporterade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga belopp kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden analyseras löpande. Ändrade uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat.

Värdering till verkligt värde
Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningstjänster, finns tillgänglig används det som underlag för bedömning att värderingen möter kriterierna i de olika standarder som tillämpas. Detta inkluderar bedömning kopplad till den värderingshierarki som finns i standarderna.

Vid värdering till verkligt värde av en tillgång eller skuld använder koncernen i första hand noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Koncernen använder den värderingsmodell som kategoriserar data enligt en värderingshierarki. Denna värderingshierarki bygger på nedan nivåer.

- Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enligt nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).
- Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Om underlagen för att värdera en tillgång eller skuld till verkligt värde är hänförliga till olika nivåer i värderingshierarkin, kategoriseras hela värderingen till en och samma nivå. Den nivå som kategoriseringen hänförs till är den lägre av de nivåer som har använts vid värderingen. Vid slutet av varje rapportperiod gör koncernen en bedömning om det finns tillgänglig data på en högre nivå. Vidare information vad gäller gjorda antaganden vid värdering finns i not 14, Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Delägda dotterföretag
Sehlhall-koncernen består till viss del av bolag i vilka ägandet är 45-50%. I dessa fall finns det utöver innehavet även andra faktorer som innebär att ett bestämmande inflytande anses föreligga. I dessa bolag har Sehlhall antingen en majoritet i styrelsen eller lika många styrelseledamöter men rätt att utse styrelsens ordförande. Det kan även finnas andra faktorer som innebär att det finns ett bestämmande inflytande.

Uppskjuten skatteskuld
Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, baserad på den av Riksdagen beslutade skattesatsen om 20,6%. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheten på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Underskottsavdrag
Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Koncernen undersöker varje år ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets eller tidigare års skattemässiga underskottsavdrag.

Sehlhall-koncernen har inte aktiverat uppskjuten skattefordran på några skattemässiga underskott. Per 31 december 2024 fanns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 74 835 Tkr (59 455 Tkr). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 15 416 Tkr (12 248 Tkr).

20250618123608

Not 4 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.
Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Koncernen har en finanspolicy som anger riktlinjer och ramar för koncernens finansverksamhet. Ansvaret för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

Marknadsrisk
Valutarisk
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

Ränterisk
Koncernen utvärderar från fall till fall vad som är mest gynnsamt, rörlig eller fast ränta. I nuläget har merparten av skulder till kreditinstitut rörlig ränta. Skulder till kreditinstitut utgörs av upplåning i SEK som utgår med rörlig ränta. Ett belopp på 50 000 Tkr omvandlas till fast ränta med hjälp av en ränteswap. Den rörliga räntan utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut uppgår till 521 636 Tkr (395 342 Tkr). Säkerheterna för koncernens skulder till kreditinstitut utgörs av fastighetspanter. Koncernens obligationslån är kopplat till lånekovenanter som är hänförbara till likviditet (per balansdagen minst 11 mkr, vilket motsvarar kommande två räntebetalningar) och soliditet (minst 30 procent).

Känslighetsanalys ränterisk
Om räntorna på upplåning per den 31 december 2024 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 5 216 Tkr (3 953 Tkr) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit skulder till kreditinstitut per balansdagen med rörlig ränta.

Kreditrisk
Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå av den centrala ekonomifunktionen som ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erläggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

Likviditetsrisk
Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Likviditetsrisk anpassas genom att i första hand ha en väl avvägd affärsrisk, till exempel genom långa hyresavtal med finansiellt starka aktörer. Vidare sker finansiering av projektfastigheter primärt genom egna medel till dess att hyresavtal har tecknats. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Vidare jobbar ledningen med god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Tabellen i denna not analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde
De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:
(a) Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Det har inte inträffat några förflyttningar mellan de olika verkligt värdenivåerna.

Räntebärande skulder
Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då den absoluta merparten av lånen löper med rörlig ränta och kreditspreaden inte är sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

Tilläggsköpeskillingar
Verkligt värde för villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Tilläggsköpeskillingar värderas i nivå 3.

Hantering av kapital
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov. Kapitalskuldsättningen per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2024-12-31	2023-12-31
Total upplåning	885 390	805 057
Avgår: likvida medel	-54 903	-47 202
Nettoskuld	**830 487**	**757 855**
Totalt eget kapital	696 995	670 585
Summa kapital	**696 995**	**670 585**

Koncernen finansierar sin tillväxt via ökad skuldsättning i absoluta tal. Koncernen har en målsättning som innebär att nettoskulden kommer att ligga mellan 60-70% och soliditeten mellan 30-40%.

20250618236O9

Not 4, forts.

Per 31 december 2024	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Obligationslån				200 000		200 000	191 563
Skulder till kreditinstitut	776	13 653	29 053	9 311	472 400	525 193	521 636
Övriga långfristiga skulder				70 100	28 487	98 587	97 037
Leasingskulder	281	842	1 102	86	6 489	8 800	8 699
Leverantörsskulder	17 825					17 825	17 825
Övriga kortfristiga skulder	66 455					66 455	66 455
Upplupna kostnader	4 723					4 723	4 723
Summa	**90 060**	**14 495**	**30 155**	**279 497**	**507 376**	**921 583**	**907 938**

Per 31 december 2023	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Obligationslån		250 000				250 000	259 360
Skulder till kreditinstitut	2 757	18 546	28 829	20 488	324 722	395 342	395 342
Övriga långfristiga skulder			0	54 004	31 077	85 081	85 081
Leasingskulder	275	64	86	64	6 489	6 978	6 915
Leverantörsskulder	13 357					13 357	13 357
Övriga kortfristiga skulder	58 355					58 355	58 355
Upplupna kostnader	5 178					5 178	5 178
Summa	**79 922**	**268 610**	**28 915**	**74 556**	**362 288**	**814 291**	**823 588**

Not 5 Moderbolagets inköp och försäljningar till koncernföretag

Försäljning till koncernbolag uppgick till 0% (0%). Inköp från koncernbolag uppgick till 56% (49%).

Not 6 Rörelsesegment

Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Inom Sehlhall-koncernen har koncernledningen identifierats som den högsta verkställande beslutsfattaren. Sehlhall-koncernen har under rapportperioden haft två rörelsesegment, nämligen social infrastruktur och markförädling.

Nedan beskrivs verksamheten i varje rapporterande segment;

- Social infrastruktur – Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter.
- Markförädling – äger och förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Koncernen bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till exploatörer som delar visionen om det aktuella området.

Skillnaden mellan segmenten är främst kopplad till att segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning, medan segmentet för markförädling utvecklar byggrätter för försäljning. Segmentinformationen baseras på samma redovisningsprinciper som för koncernen som helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor. Vidare redovisas koncerngemensamma kostnader under kategorin Koncernfunktioner.

20250618236l0

Not 6, forts.

2024-01-01–2024-12-31	Social infrastruktur	Mark-förädling	Koncern-funktioner	Summa segment
Rörelsesegment	**37 741**	**1 434**	**0**	**39 175**
Hyresintäkter	1 460	0	0	1 460
Övriga intäkter	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	**39 201**	**1 434**	**0**	**40 635**
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	–5 206	–1 039	0	–6 245
Underhållskostnader	–788	–36	0	–824
Fastighetsskatt	–580	–44	0	–624
Summa fastighetskostnader	**–6 574**	**–1 119**	**0**	**–7 693**
Driftsöverskott	**32 627**	**315**	**0**	**32 942**
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	–13 408	–2 758	–11 369	–27 535
Resultat från andelar i intresseföretag	–408	0	0	–408
Resultat från projektfastigheter	–6 141	0	0	–6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	**–19 957**	**–2 758**	**–11 369**	**–34 084**
Rörelseresultat	**12 670**	**–2 443**	**–11 369**	**–1 142**
Ränteintäkter	529	7	236	772
Räntekostnader	–35 258	–1 428	–28 455	–65 141
Värdeförändring derivat	411	0	0	411
Resultat efter finansiella poster	**–21 648**	**–3 864**	**–39 588**	**–65 100**
Värdeförändringar fastigheter	–14 896	–870	0	–15 766
Periodens resultat före skatt	**–36 544**	**–4 734**	**–39 588**	**–80 866**

2023-01-01–2023-12-31	Social infrastruktur	Mark-förädling	Koncern-funktioner	Summa segment
Rörelsesegment	**34 189**	**1 506**	**0**	**35 695**
Hyresintäkter	207	0	0	207
Övriga intäkter	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	**34 396**	**1 506**	**0**	**35 902**
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	–4 799	–432	0	–5 231
Underhållskostnader	–432	–84	0	–516
Fastighetsskatt	–89	–71	0	–160
Summa fastighetskostnader	**–5 320**	**–587**	**0**	**–5 907**
Driftsöverskott	**29 076**	**919**	**0**	**29 995**
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	–17 211	–2 968	–9 605	–29 783
Resultat från andelar i intresseföretag	–367	0	0	–367
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	**–17 578**	**–2 968**	**–9 605**	**–30 150**
Rörelseresultat	**11 499**	**–2 049**	**–9 605**	**–155**
Ränteintäkter	441	2	940	1 383
Räntekostnader	–27 388	–1 286	–24 467	–53 141
Resultat efter finansiella poster	**–15 449**	**–3 333**	**–33 132**	**–51 913**
Värdeförändringar fastigheter	–20 678	0	0	–20 678
Periodens resultat före skatt	**–36 127**	**–3 333**	**–33 132**	**–72 591**

Segmentens tillgångar
Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

20250618236111

Not 7 Nettoomsättning

2024-01-01–2024-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stadsbyggnadsbolaget	Summa koncernen
Hyresintäkter	3 814	22 830	11 097	1 434	39 175
Övriga intäkter	1 288	19	153	0	1 460
Summa intäkter	**5 102**	**22 849**	**11 250**	**1 434**	**40 635**

2023-01-01–2023-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stadsbyggnadsbolaget	Summa koncernen
Hyresintäkter	7 045	18 487	8 657	1 506	35 695
Övriga intäkter	137	38	32	0	207
Summa intäkter	**7 182**	**18 525**	**8 689**	**1 506**	**35 902**

Samtliga bolagets hyresintäkter är hänförliga till den svenska marknaden. Detta gäller innevarande period samt alla jämförelseperioder.

Not 8 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 7 693 Tkr (5 907 Tkr). I beloppet ingår direkta fastighetskostnader, det vill säga kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader
I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick till 6 245 Tkr (5 231 Tkr).

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 824 Tkr (516 Tkr).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighetsskatt uppgick till 624 Tkr (160 Tkr). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Del av fastighetsskatten vidaredebiteras till kund.

Centrala administrationskostnader
Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning och administration. Detta inkluderar samtliga kostnader för Sehlhall Fastigheter AB (publ) innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivningar på inventarier och installationer med mera.

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB				
Revisionsuppdrag	649	590	0	0
Övrig revisions-verksamhet	39	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Koncernen totalt	**688**	**590**	**0**	**0**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdraget och inte heller är skatterådgivning.

20250618236 12

Not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	Koncernen	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Löner och ersättningar	8 880	8 550
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 596	811
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 213	2 898
Koncernen totalt	**13 688**	**12 259**

Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	5 679	5 134
Övriga anställda	3 201	3 416
Koncernen totalt	**8 880**	**8 550**

Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	3 325 (1 240)	2 236 (501)
Övriga anställda	1 484 (356)	1 474 (310)
Koncernen totalt	**4 809 (1 596)**	**3 710 (811)**

Medelantal anställda per geografisk fördelning

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Medelantal anställda per land (varav män)		
Sverige	7 (3)	7 (4)
Koncernen totalt	**7 (3)**	**7 (4)**

Könsfördelning i koncernen (inklusive dotterföretag) för styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Antal på balansdagen (varav män)		
Styrelseledamöter	6 (4)	6 (4)
Vd och övriga ledande befattningshavare	3 (3)	3 (3)
Koncernen totalt	**9 (7)**	**9 (7)**

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Tjänstepensionspremien baseras på upplägg enligt ITP-nivå, avsättningen är 4,5–30 procent av den pensionsgrundande lönen. Inga pensionsåtaganden är träffade för styrelseledamöter som ej har fast anställning i något koncernföretag.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Mellan företaget och övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utbetalas utöver uppsägningstiden. Avgångsvederlaget avräknas inte mot andra inkomster.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar 2024-01-01–2024-12-31	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa ersättning
Styrelseordförande – Anders Borg	275					252
Styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn	165					165
Styrelseledamot – Ivar Verner	165					138
Styrelseledamot – Carl Hirsch	165					138
Styrelseledamot – Johanna Adami	165					165
Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg	1 927			555		2 482
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 894			685		3 579
Summa	**5 679**	**0**	**0**	**1 240**	**0**	**6 919**

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

Ersättningar 2023-01-01–2023-12-31	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa ersättning
Styrelseordförande – Anders Borg	252					252
Styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn	151					151
Styrelseledamot – Ivar Verner	151					127
Styrelseledamot – Carl Hirsch	151					127
Styrelseledamot – Ulf Adelsohn	61					61
Styrelseledamot – Johanna Adami	79					79
Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg	1 927			177		2 104
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 411			324		2 735
Summa	**5 134**	**0**	**0**	**501**	**0**	**5 635**

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

20250618236l3

Not 10, forts.

Lån och aktieinnehav ledande befattningshavare

Lån och aktieinnehav 2024-12-31	Lån till Sehlhall-koncernen	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Styrelseordförande				
Anders Borg[1)]	0	13 000	2 400	15 400
Styrelseledamot				
Ulrika Malmberg Livijn[2)]	0	0	1 612	1 612
Styrelseledamot				
Ivar Verner[3)]	3 000	0	27 000	27 000
Styrelseledamot				
Carl Hirsch	5 000	0	0	0
Verkställande direktör				
Dan T. Sehlberg	0	197 605	400	198 005
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	0	235 905	600	236 505
Summa	**8 000**	**446 510**	**32 012**	**478 522**

1) Aktierna ägs via Economic and financial Management Anders Borg AB
2) 612 av dessa aktier ägs via Livijn Advisory AB
3) Aktierna ägs via Förvaltningsaktiebolaget Kanalen

Lån och aktieinnehav 2023-12-31	Lån till Sehlhall-koncernen	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Styrelseordförande				
Anders Borg[1)]	0	13 000	2 400	15 400
Styrelseledamot				
Ulrika Malmberg Livijn[2)]	0	0	1 612	1 612
Styrelseledamot				
Ivar Verner[3)]	2 000	0	27 000	27 000
Styrelseledamot				
Carl Hirsch	3 000	0	0	0
Verkställande direktör				
Dan T. Sehlberg	0	203 855	400	204 255
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	0	242 155	600	242 755
Summa	**5 000**	**459 010**	**32 012**	**491 022**

1) Aktierna ägs via Economic and financial Management Anders Borg AB
2) 200 av dessa aktier ägs via Livijn Advisory AB
3) Aktierna ägs via Förvaltningsaktiebolaget Kanalen

20250618236614

Not 11 Finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Övriga finansiella intäkter	772	1 383	8 678	7 506
Värdeförändring derivat	411	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**1 183**	**1 383**	**8 678**	**7 506**
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	–27 086	–23 497	0	0
Räntekostnader, obligationslån	–28 130	–24 170	0	0
Räntekostnader, leasingskuld	–326	–226	0	0
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	–9 599	–5 248	–21 917	–70
Summa finansiella kostnader	**–65 141**	**–53 141**	**–21 917**	**–70**
Finansiella poster – netto	**–63 958**	**–51 758**	**–13 239**	**7 436**

Under året har ett derivatkontrakt i form av en ränteswap ingåtts. Transaktionen gjordes per 30 september 2024. Per 31 december 2024 uppgår den orealiserade värdeförändringen till 411 tkr. Derivatkontraktet konverterar rörlig upplåning till upplåning med fast ränta. Denna värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i den värderingshierarki som framgår i not 2 och 4.

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	–189	–663	0	0
Justeringar avseende tidigare år	–159	–9	0	0
Summa aktuell skatt	**–348**	**–672**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	1 755	2 802	0	0
Summa uppskjuten skatt	**1 755**	**2 802**	**0**	**0**
Summa inkomstskatt	**1 407**	**2 130**	**0**	**0**

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	–80 866	–72 591	–21 339	2 021
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	**16 658**	**14 954**	**4 396**	**–416**
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–12 287	–12 863	–2 229	–41
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	541	3 248	0	1 532
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	–3 763	–3 313	–2 167	–1 075
Skatteeffekt av utnyttjande av tidigare års underskott	417	113	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	–159	–9	0	0
Totalt redovisad skattekostnad	**1 407**	**2 130**	**0**	**0**

20250618236l5

Not 13 Tillgångsförvärv

Inga genomföra tillgångsförvärv under 2024 varför dessa notupplysningar ej finns.

Sammanfattning av genomförda tillgångsförvärv 2023

- G&R Projektutveckling 14 AB (senare namnändrad till Sehlhall Gruppbostäder 13 AB) förvärvades under januari 2023. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Framnäs i Östersund AB (senare namnändrad till Sehlhall Gruppbostäder 12 AB) förvärvades under september 2023. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- U&P Bryggargatan AB (senare namnändrad till Sehlhall Nynäshamn AB) förvärvades under oktober 2023. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Myrmossen AB (senare namnändrad till Sehlhall Älmsta AB) förvärvades under november 2023. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.

Tillgångsförvärv - G & R Projektutveckling 14 AB
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för G & R Projektutveckling 14 AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

Köpeskilling per januari 2023

(Tkr)	
Likvida medel	7 177
Tilläggsköpeskilling	1 900
Avgår reglering koncernskuld	–1 229
Avgår reglering lån	–4 652
Summa köpeskilling	**3 196**

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:
(Förvärvsanalysen är preliminär)

	Verkligt värde
Likvida medel	4
Förvaltningsfastigheter	9 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7
Övriga kortfristiga skulder	–6 115
Summa förvärvade nettotillgångar	**3 196**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från G & R Projektutveckling 14 AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan januari 2023 uppgår till 0 tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -55 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2023 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

Förvärvsrelaterade kostnader
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

Villkorad köpeskilling
Det finns en tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av G & R Projektutveckling 14 AB. Koncernen bedömer tilläggsköpeskillingens storlek till 1,9 Mkr och beloppet är skuldfört per 31 mars 2023.

Köpeskilling – kassautflöde

(Tkr)	
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	7 177
Avgår: Förvärvade likvida medel	–4
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**7 173**

Tillgångsförvärv - Framnäs i Östersund AB
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Framnäs i Östersund AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

Köpeskilling per september 2023

(Tkr)	
Likvida medel	7 672
Avgår reglering koncernskuld	-3 440
Summa köpeskilling	**4 232**

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

	Verkligt värde
Likvida medel	18
Förvaltningsfastigheter	7 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Övriga kortfristiga skulder	–3 587
Summa förvärvade nettotillgångar	**4 232**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Framnäs i Östersund AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan september 2023 uppgår till 0 tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på 0 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2023 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

Förvärvsrelaterade kostnader
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

Villkorad köpeskilling
Det finns ingen tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Framnäs i Östersund AB.

Köpeskilling – kassautflöde

(Tkr)	
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	7 672
Avgår: Förvärvade likvida medel	–18
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**7 654**

Tillgångsförvärv – U&P Bryggargatan AB
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för U&P Bryggargatan AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

20250618236116

Not 13, forts.

Köpeskilling per oktober 2023

(Tkr)	
Likvida medel	35 883
Avgår reglering koncernskuld	–11 580
Avgår reglering lån	–3 857
Summa köpeskilling	**20 446**

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

	Verkligt värde
Likvida medel	4
Förvaltningsfastigheter	36 393
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Övriga kortfristiga skulder	–15 437
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–514
Summa förvärvade nettotillgångar	**20 446**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från U&P Bryggargatan AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan oktober 2023 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -2 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2023 skulle koncernens intäkter ha varit oförändrade och resultat skulle ha varit 462 Tkr lägre.

Förvärvsrelaterade kostnader
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

Villkorad köpeskilling
Det finns ingen tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av U&P Bryggargatan AB.

Köpeskilling – kassautflöde

(Tkr)	2023
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	35 883
Avgår: Förvärvade likvida medel	-4
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**35 879**

Tillgångsförvärv - Myrmossen AB
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Myrmossen AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

Köpeskilling per november 2023

(Tkr)	
Likvida medel	1 667
Summa köpeskilling	**1 667**

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

	Verkligt värde
Likvida medel	15
Förvaltningsfastigheter	2 173
Övriga kortfristiga skulder	–521
Summa förvärvade nettotillgångar	**1 667**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Myrmossen AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan november 2023 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på 0 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2023 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

Förvärvsrelaterade kostnader
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

Villkorad köpeskilling
Det finns ingen tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Framnäs i Östersund AB.

Köpeskilling – kassautflöde

(Tkr)	2023
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	1 667
Avgår: Förvärvade likvida medel	-15
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**1 652**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 414 610	1 268 318
Ny-, till- och ombyggnation	189 829	119 209
Förvärv	0	54 882
Försäljningar	–3 573	–7 121
Värdeförändring	–15 766	–20 678
Utgående balans	**1 585 100**	**1 414 610**
Specifikation taxeringsvärde[1)]		
Byggnader	18 259	11 537
Mark	164 111	17 571
Summa taxeringsvärde	**182 370**	**29 108**
Intäkter från förvaltningsfastigheter	*39 175*	*35 695*
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	*7 693*	*5 907*

[1)] Merparten av koncernens fastigheter är specialenheter och saknar därmed taxeringsvärde.

20250618236l7

Not 14, forts.

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2024-01-01–2024-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stads-byggnadsbolaget	Ofördelade poster[1)]	Summa koncernen
Ingående balans	376 583	409 081	215 498	408 223	5 225	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	135 120	8 753	37 188	9 291	–523	189 829
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Försäljningar	–3 573	0	0	0	0	–3 573
Värdeförändring	–7 725	–7 118	–53	–870	0	–15 766
Utgående balans	**500 405**	**410 716**	**252 633**	**416 644**	**4 702**	**1 585 100**

1) Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förändring 2023-01-01–2023-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stads-byggnadsbolaget	Ofördelade poster[1)]	Summa koncernen
Ingående balans	313 087	349 655	202 087	394 910	8 579	1 268 318
Ny-, till- och ombyggnation	36 790	50 329	22 131	13 313	–3 354	119 209
Förvärv	36 051	16 678	2 153	0	0	54 882
Försäljningar	0	–7 121	0	0	0	–7 121
Värdeförändring	–9 345	–460	–10 873	0	0	–20 678
Utgående balans	**376 583**	**409 081**	**215 498**	**408 223**	**5 225**	**1 414 610**

1) Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Periodens investeringar
Sehlhall har under helåret 2024 investerat för totalt 189 829 tkr (174 091 tkr) varav 0 tkr (54 882 tkr) avser förvärv och 189 829 tkr (119 209 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden
Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 536 mkr (658 mkr) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar per 31 december 2024

Fastighet	Investering, Tkr	Varav kvar, Tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	225 000	167 238	2026
Vårdboende Telegrafen	220 000	49 402	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	319 000	2027

Påbörjade större investeringar per 31 december 2023

Fastighet	Investering, Tkr	Varav kvar, Tkr	Färdigställd
Gipsgjutaren gruppbostad	34 000	2 000	2024
Slite gruppbostad	33 000	500	2024
Vårdboende Järfälla	225 000	175 000	2025
Vårdboende Telegrafen	220 000	162 000	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	319 000	2027

Not 14, forts.

20250618236618

Värderingsmodell
En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Sehlhalls kassaflödesbaserademodell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt inom segmentet Social Infrastruktur bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som färdigställt projekt sker från den tidpunkt då en tillförlitlig värdering som färdigställd kan göras. Detta anses vara i skede när hyresavtal samt totalentreprenad avseende byggnation har tecknats och grundläggning avslutats. Förutsatt att extern värdering genomförts kan projekt då värderas som färdigställt minus bedömda tillkommande produktionskostnader.

Verkligt värde för pågående projekt inom segmentet Markförädling bedöms uppgå till anskaffningsvärde vid förvärvstillfället. Därefter sker omvärdering, baserat på externvärdering, när någon milstolpe i projektet passerats. Dessa milstolpar utgörs generellt av nedan moment:

- inkludering i översiktsplan eller fördjupad översiktsplan
- erhållet planbesked
- planstart för detaljplanearbete
- politiskt beslut anta detaljplan
- laga kraft vunnen detaljplan.

Extern värdering
Sehlhall redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2024 externt värderat delar av sitt fastighetsbestånd. Koncernens fastigheter värderas externt med jämna mellanrum. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet. Vid fastställande av verkligt värde tillämpas en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Antaganden kassaflöde
Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10-15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Antaganden avkastningskrav
I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 5,44 % (5,36 %).

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5–10 procent ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större.

	Påverkan på värde, Tkr				
Känslighetsanalys +/–1%, 2024-01-01–2024-12-31	**Vårdbostäder**	**Gruppbostäder**	**Skolfastigheter**	**Stads-byggnadsbolaget**	**Summa koncernen**
Hyresvärde (+ 1%)	479	4 326	2 221	0	7 026
Ekonomisk uthyrningsgrad (–1%)	–479	–4 326	–2 221	0	–7 026
Fastighetskostnader (+1%)	–49	–361	–211	0	–621
Avkastningskrav +1 procentenhet	–5 844	–60 947	–32 871	0	–99 662
Avkastningskrav –1 procentenhet	8 025	88 000	48 848	0	144 873

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1 procents förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Endast fastigheter som värderats till verkligt värde inkluderas i känslighetsanalysen. Det innebär att fastigheter i projektfas, som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas till anskaffningsvärde eller marknadsvärde inte ingår i känslighetsanalysen.

20250618236 19

Not 14, forts.

	Påverkan på värde, Tkr				
Känslighetsanalys +/–1%, 2023-01-01–2023-12-31	**Vårdbostäder**	**Gruppbostäder**	**Skolfastigheter**	**Stads-byggnadsbolaget**	**Summa koncernen**
Hyresvärde (+ 1%)	463	3 661	2 219	0	6 343
Ekonomisk uthyrningsgrad (–1%)	–463	–3 661	–219	0	–4 343
Fastighetskostnader (+1%)	–33	–351	–225	0	–609
Avkastningskrav +1 procentenhet	–5 842	–51 405	–33 107	0	–90 354
Avkastningskrav –1 procentenhet	8 022	74 565	49 565	0	132 152

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1 procents förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Endast fastigheter som värderats till verkligt värde inkluderas i känslighetsanalysen. Det innebär att fastigheter i projektfas, som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas till anskaffningsvärde eller marknadsvärde inte ingår i känslighetsanalysen.

Not 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärden	723	642
Periodens inköp	150	100
Periodens utrangering	0	–19
Utgående anskaffningsvärden	**873**	**723**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-408	–306
Periodens avskrivningar	-133	–102
Utgående avskrivningar	**-541**	**–408**
Utgående redovisat värde	**332**	**315**

Not 16 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt:		
Lokaler	2 242	314
Tomträtter	6 489	6 489
Bilar	170	262
Summa	**8 901**	**7 065**
Leasingskulder:		
Långfristiga	7 900	6 637
Kortfristiga	799	278
Summa	**8 699**	**6 915**

Avser Not 16. I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter:		
Lokaler	–819	–1 056
Tomträtter	0	0
Bilar	–93	–90
Summa	**–912**	**–1 146**
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	–123	–227
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder (ingår i posten centralaadministrationskostnader).	140	135
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader).	0	0
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader)	40	40

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 Tkr (0).

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var –1 153 (–1 293 Tkr). För information om leasingskuldens förfallotid se not 4 Finansiell riskhantering.

De mest väsentliga avtalen är tomrättsavtal. Utöver det finns även ett leasingavtal för lokaler samt bilar. Hyresavtalet i Stockholm löper ut 30 april 2027.

Koncernen leasar bilar och i dessa avtal förekommer optioner om förlängning och även uppsägning. Generellt sett anser sig koncernen inte vara rimligt säker på att nyttja någon förlängningsoption eller uppsägningsoption avseende leasing av bilar då koncernen normalt sett lämnar tillbaka bilen vid avtalets utgång. Slutdatumet har därför satts till kontraktets initiala slutdatum.

20250618236200

Not 17 Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar och skulder per utgången av 2024-12-31 och 2023-12-31 för koncernen.
Finansiella tillgångar respektive skulder redovisas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde.

	Koncernen			
2024-12-31	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
Likvida medel	0	54 903	0	54 903
Fordringar hos intresseföretag	0	9 895	0	9 895
Kundfordringar	0	9 052	0	9 052
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 136	4 017	14 153
Derivat	0	0	411	411
Summa	**0**	**83 986**	**4 428**	**88 414**
Skulder i balansräkningen				
Obligationslån	0	191 563	0	191 563
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	521 636	0	521 636
Övriga långfristiga skulder	0	97 037	0	97 037
Leasingskulder	0	8 699	0	8 699
Leverantörsskulder	0	17 825	0	17 825
Övriga kortfristiga skulder	0	65 000	1 455	66 455
Upplupna kostnader	0	4 723	0	4 723
Summa	**0**	**906 483**	**1 455**	**907 938**

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Övriga kortfristiga fordringar och övriga kortfristiga skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen är kopplade till tilläggsköpeskillingar och värderas till verkligt värde enligt nivå 3. Derivat är värderade till verkligt värde enligt nivå 2

	Koncernen			
2023-12-31	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
Likvida medel	0	47 202	0	47 202
Fordringar hos intresseföretag	0	9 305	0	9 305
Kundfordringar	0	7 446	0	7 446
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 863	4 017	8 880
Summa	**0**	**68 816**	**4 017**	**72 833**
Skulder i balansräkningen				
Obligationslån	0	259 360	0	259 360
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	395 342	0	395 342
Övriga långfristiga skulder	0	85 081	0	85 081
Leasingskulder	0	6 915	0	6 915
Leverantörsskulder	0	13 357	0	13 357
Övriga kortfristiga skulder	0	55 000	3 355	58 355
Upplupna kostnader	0	5 178	0	5 178
Summa	**0**	**820 233**	**3 355**	**823 588**

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Samtliga tillgångar som är värderade till verkligt värde är värderade enligt nivå 3. Övriga långfristiga skulder samt övriga kortfristiga skulder är kopplade till tilläggsköpeskillingar.

20250618236211

Not 18, forts.

Sehlhall-koncernens verksamhet är exponerad för olika typer av finansiella risker som kan påverka årets resultat och eget kapital. Detta beror framförallt på förändringar i räntenivåer, men också på finansierings- och likviditetsrisk samt motpartsrisker.

Refinansierings- och likviditetsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Valutarisk
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

Ränterisk
Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Genom våra räntebärande skulder är koncernen utsatt för en ränterisk som kan få en resultat och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Vi hanterar denna risk genom att arbeta enligt vår finanspolicy och löpande se över kreditavtal och en kombination av rörlig och fast ränta samt skulder med olika ränteförfallostruktur.

Kredit- och motpartsrisk
Kreditrisker kan uppstå genom att motparten inte fullgör sina åtaganden enligt ingångna avtal. Risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser enligt finansiella kontrakt begränsas genom att den centrala ekonomifunktionen följer upp och analyserar kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erläggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	304	327	248	0
Transaktionskostnader avseende obligationsfinansiering	0	6 534	0	0
Övriga poster	1 163	1 040	84	333
Summa	**1 467**	**7 901**	**332**	**333**

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Banktillgodohavanden	54 903	47 202	675	2 278
Summa	**54 903**	**47 202**	**675**	**2 278**

20250618123622

Not 20 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 1 januari 2024	**1 429 150**	**1 429**	**567 073**
Nyemission	138 300	138	103 891
Per 31 december 2024	**1 567 450**	**1 567**	**670 964**

Aktiekapitalet består av 1 567 450 stamaktier (1 429 150) med kvotvärde 1 krona (1).

Not 21 Upplåning

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	794 784	743 837
Förvärvad upplåning	0	0
Årets upplåning	563 139	98 654
Årets amortering	–482 689	–47 707
Utgående redovisat värde	**875 234**	**794 784**

Upplåning per 31 december 2024	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	11,08%	2027	200 000	191 563
Reverslån	2,00%	1)	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	1)	9 747	9 747
Reverslån	0,00%	1)	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	1)	20 990	20 990
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	29 813	29 813
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	557	557
Reverslån	0,00%	1)	8 950	8 950
Reverslån	8,50%	2025	40 000	40 000
Reverslån	11,00%	2025	10 000	10 000
Reverslån	9,00%	2025	15 000	15 000
Byggkreditiv kreditinstitut	7,0-11%	2)	97 985	97 985
Skuld kreditmarknadsbolag	8,95%	2025	22 000	22 000
Skuld kreditinstitut	4,5-5,5%	2025-2029	405 206	401 649
Skuld kreditmarknadsbolag			**887 228**	**875 234**

1) Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft
2) Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Upplåning per 31 december 2023	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	12,00%	2024	250 000	259 360
Reverslån	2,00%	1)	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	1)	8 247	8 247
Reverslån	0,00%	1)	14 962	14 962
Reverslån	0,00%	1)	20 944	20 944
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	16 813	16 813
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	548	548
Reverslån	0,00%	1)	10 500	10 500
Reverslån	8,50%	2024	40 000	40 000
Reverslån	9,00%	2024	15 000	15 000
Byggkreditiv kreditinstitut	7,0-7,5%	2)	39 786	39 786
Skuld kreditmarknadsbolag	10,0-11,0%	2024	25 149	25 149
Skuld kreditinstitut	5,5-6,6%	2023–2025	330 407	330 407
Skuld kreditmarknadsbolag			**785 424**	**794 784**

1) Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft
2) Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

20250618235623

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

	Direkt uppskjuten skatt[1]	Nyttjanderätts-tillgångar	Verkligt värde värderingar	Summa
Per 1 januari 2023	**1 766**	**1 595**	**31 529**	**34 890**
Redovisat i rapport över totalresultat	444	-244	-3 227	-3 027
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	44	0	44
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
Per 31 december 2023	**2 210**	**1 395**	**28 302**	**31 907**
Redovisat i rapport över totalresultat	585	-125	-2 356	-1 896
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	509	0	509
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
Per 31 december 2024	**2 795**	**1 779**	**25 946**	**30 520**

[1] Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader byggnader och mark som uppkommit i ägda bolag. Värderas till full skattesats.

Uppskjutna skattefordringar fördelas enligt följande:

Uppskjutna skattefordringar	Leasing-skulder	Summa
Per 1 januari 2023	**1 604**	**1 604**
Redovisat i rapport över totalresultat	-225	-225
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Tillkommande genom förvärv	44	44
Redovisat i eget kapital	0	0
Per 31 december 2023	**1 424**	**1 424**
Redovisat i rapport över totalresultat	-141	-141
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Tillkommande genom förvärv	509	509
Redovisat i eget kapital	0	0
Per 31 december 2024	**1 792**	**1 792**

Per 31 december 2024 finns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 74 835 (59 455 Tkr) Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 15 416 Tkr (12 248 Tkr).

Not 23 Kortfrisiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Reverslån	65 000	55 000	0	0
Förskott från köpare	50 000	0	0	0
Mervärdesskatt	1 960	5 639	0	0
Tilläggsköpeskilling	1 455	1 455	0	0
Övriga kortfristiga skulder	21 302	3 682	354	339
Summa	**139 717**	**65 776**	**354**	**339**

20250618223624

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 203	9 334	0	0
Upplupna räntekostnader	4 723	5 178	1 200	0
Personalrelaterade poster	603	1 107	0	0
Övrigt	2 348	1 352	0	125
Summa	**17 877**	**16 971**	**1 200**	**125**

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Avskrivningar, inventarier	137	102
Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar	913	1 139
Räntekostnader, nyttjanderättstillgångar	0	–227
Resultatandel i intresseföretag	408	367
Transaktion med minoritet	0	–934
Realisationsresultat försäljning fastighet	–791	0
Nedskrivning projektfastighet	6 141	0
Summa	**6 808**	**447**

Not 26 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

				Ej kassaflödespåverkande poster			
	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Övrigt	2024-12-31
Obligationslån	259 360	188 750	–201 433	0	0	–55 114	191 563
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	395 342	347 943	–221 649	0	0		521 636
Övriga långfristiga skulder	85 081	21 956	0	0	0	–10 000	97 037
Leasingskulder	6 915	0	–850	2 261	0	373	8 699
Summa	**746 698**	**558 649**	**–423 932**	**2 261**	**0**	**–64 741**	**818 935**

				Ej kassaflödespåverkande poster			
	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Övrigt	2023-12-31
Obligationslån	263 358	0	0	0	0	–3 998	259 360
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	393 443	46 689	–47 853	0	0	3 063	395 342
Övriga långfristiga skulder	87 036	967	–22	0	0	–2 900	85 081
Leasingskulder	7 791	0	–891	2	0	13	6 915
Summa	**751 628**	**47 656**	**–48 766**	**2**	**0**	**–3 822**	**746 698**

Not 27 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	4 700	6 500
	4 700	**6 500**

20250618236625

Not 28 Investeringar i dotterföretag

Företagets namn	Registrerings- och verksamhetsland	Organisations-nummer	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Sehlhall Holding AB (publ)	Sverige	559239-8993	100%
Sehlhall Produktion AB	Sverige	559202-4086	100%
Sehlhall Management AB	Sverige	559199-5310	100%
Sehlhall Vårdbostäder Holding AB	Sverige	559168-2678	100%
Sehlhall Gruppbostäder Holding AB	Sverige	556863-8018	100%
Sehlhall Skolfastigheter AB	Sverige	559202-4664	100%
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB	Sverige	559199-0600	100%
Sehlhall Vårdbostäder 1 AB	Sverige	559254-1469	100%
Sehlhall Vårdbostäder 2 AB	Sverige	559254-1477	100%
Lännersta 11:162 JV AB	Sverige	559385-2535	70%
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Sverige	559385-2527	70%
Brunna Park Vårdbostäder AB	Sverige	559470-9338	100%
NEJAB fastigheter AB	Sverige	559221-7151	50%
Lotshem Fagersta AB	Sverige	559219-1117	50%
Björkeby Vårdfastigheter AB	Sverige	559229-1404	50%
Björkeby 1:316 AB	Sverige	559122-8191	50%
Sehlhall Öreslandet 2 AB	Sverige	559291-6877	100%
Sehlhall Kista Gård AB	Sverige	559107-1427	100%
Sehlhall Nynäshamn AB	Sverige	559088-4333	100%
Sehlhall Närlunda AB	Sverige	559321-8174	100%
Sehlhall Vårdbostäder 3 AB	Sverige	559301-5737	100%
Linköping Utvecklings AB	Sverige	559296-2863	100%
Sehlhall Vårdbostäder 4 AB	Sverige	559183-1176	100%
Modellfabriken i Eskilstuna AB	Sverige	559206-2219	100%
Falun Främby 1:74 AB	Sverige	559219-4053	100%
Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB	Sverige	559345-9349	100%
Sehlhall Gruppbostäder AB	Sverige	556826-2728	100%
Sehlhall Gruppbostäder 1 AB	Sverige	556803-4853	100%
Sehlhall Gruppbostäder 2 AB	Sverige	556892-7627	100%
Sehlhall Gruppbostäder 3 AB	Sverige	556873-3595	100%
Sehlhall Gruppbostäder 4 AB	Sverige	559123-3316	100%
Sehlhall Gruppbostäder 5 AB	Sverige	559180-4314	100%
Sehlhall Gruppbostäder 6 AB	Sverige	559131-0999	100%
Sehlhall Gruppbostäder 7 AB	Sverige	559154-1858	100%
Sehlhall Gruppbostäder 8 AB	Sverige	559257-1680	100%
Sehlhall Gruppbostäder 9 AB	Sverige	559233-3602	100%
Sehlhall Gruppbostäder 10 AB	Sverige	559309-3742	100%
Sehlhall Gruppbostäder 11 AB	Sverige	559321-8166	100%
Sehlhall Gruppbostäder 12 AB	Sverige	559441-1273	100%
Gipsgjutaren i Stockholm AB	Sverige	559372-7729	50,1%
Sehlhall Gruppbostäder 13 AB	Sverige	559331-5830	100%
Sehlhall LSS AB	Sverige	559471-5277	100%
Sehlhall Gustavsberg AB	Sverige	556694-6637	100%
Torsby 1:249 AB	Sverige	559229-5231	100%
Sehlhall Tegelbruket Förskola AB	Sverige	559025-7084	100%
Sehlhall Vigelsjö Förskola AB	Sverige	559278-9928	100%
Trädkronan Fastighet AB	Sverige	559360-3045	100%
Sehlhall Älmsta AB	Sverige	559366-5200	100%
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB	Sverige	559026-8289	90%
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB	Sverige	559125-0229	90%
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB	Sverige	559212-0314	95%
Projektbolaget Viksjö 3:559 AB	Sverige	556734-5011	48%
Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB	Sverige	559230-2201	95%
Sundbyholm Platsutveckling Holding AB	Sverige	559254-3184	48%
Sundbyholm Platsutveckling AB	Sverige	559254-3168	48%
Nygårds Platsutveckling AB	Sverige	559030-4159	54%
LIGNERO AB	Sverige	559027-5706	54%
NSCSBB Holding AB	Sverige	559125-0237	45%
NSCSBB Björknäs 1:871 AB	Sverige	559100-3545	45%
Stadsbyggnadsbolaget Mölndal AB	Sverige	559420-4017	70%

20250618123626

Not 29, forts.

Företagets namn	Verksamhet
Sehlhall Holding AB (publ)	Holdingbolag
Sehlhall Produktion AB	Bostads- och byggproduktion samt fastighetsutveckling
Sehlhall Management AB	Konsultverksamhet avseende fastighetsutveckling, organisation och ekonomisk förvaltning
Sehlhall Vårdbostäder Holding AB	Holdingbolag
Sehlhall Gruppbostäder Holding AB	Holdingbolag
Sehlhall Skolfastigheter AB	Holdingbolag
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB	Holdingbolag
Sehlhall Vårdbostäder 1 AB	Holdingbolag
Sehlhall Vårdbostäder 2 AB	Holdingbolag
Lännersta 11:162 JV AB	Holdingbolag
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Brunna Park Vårdbostäder AB	Holdingbolag
NEJAB fastigheter AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Lotshem Fagersta AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Björkeby Vårdfastighet AB	Holdingbolag
Björkeby 1:316 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Öreslandet 2 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Kista Gård AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Nynäshamn AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige.
Sehlhall Närlunda AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Vårdbostäder 3 AB	Holdingbolag
Linköping Utvecklings AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Sehlhall Vårdbostäder 4 AB	Holdingbolag
Modellfabriken i Eskilstuna AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Falun Främby 1:74 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder AB	Holdingbolag
Sehlhall Gruppbostäder 1 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 2 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 3 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 4 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 5 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 6 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 7 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 8 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 9 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 10 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 11 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 12 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige.
Gipsgjutaren i Stockholm AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 13 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige.
Sehlhall LSS AB	Holdingbolag
Sehlhall Gustavsberg AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Torsby 1:249 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Tegelbruket Förskola AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Vigelsjö Förskola AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Trädkronan Fastighet AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Sehlhall Älmsta AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige.
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB	Holdingbolag
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB	Holdingbolag
Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB	Holdingbolag
Projektbolaget Viksjö 3:559 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Sundbyholm Platsutveckling Holding AB	Holdingbolag
Sundbyholm Platsutveckling AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Nygårds Platsutveckling AB	Holdingbolag
LIGNERO AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
NSCSBB Holding AB	Holdingbolag
NSCSBB Björknäs 1:871 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Stadsbyggnadsbolaget Mölndal AB	Holdingbolag

20250618236227

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 816	80 816
Årets förvärv	0	0
Årets försäljning	0	0
Lämnade aktieägartillskott	251 977	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**342 793**	**90 816**

Moderföretagets andelar i koncernföretag per 31 december 2024

Företagets namn	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde
Sehlhall Holding AB (publ)	559239-8993	Stockholm	500 000	100%	342 793
Summa					**342 793**

Not 30 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	413 870	242 237
Lämnade lån	23 291	171 633
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**437 161**	**413 870**

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	614 873
Årets resultat	–21 339
Totalt	**593 534**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	593 534
Totalt	**593 534**

Not 32 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Resultat per aktie före utspädning	–48,48	–50,40
Resultat per aktie efter utspädning	–48,48	–50,40

Belopp som använts i täljare överensstämmer med periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernen, det vill säga –74 513 Tkr för januari–december 2024 och –66 695 Tkr för perioden januari–december 2023. Belopp som använts i nämnaren redovisas nedan. Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1 536 843 aktier för januari–december 2024 och 1 323 200 aktier för januari–december 2023. Vägt genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning uppgick till samma antal för alla ovan nämnda perioder. Antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut var 1 567 450 aktier.

Not 33 Transaktioner med närstående

Som närstående definieras företagsledningen i moderbolaget och styrelsen i moderbolaget samt dotterbolagen.

Koncernen har konsultavtal med ett till styrelsens ordförande närstående bolag. Avtalet ger rätt till ersättning vid positivt utfall i en specifik planprocess som drivs inom koncernen och där konsultbolaget är behjälpligt. Avtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

I not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare presenteras fler transaktioner med närstående.

20250618236628

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen	
Fastighetsinteckningar (Tkr)	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vårdbostäder	237 000	111 000
Gruppbostäder	243 000	232 400
Skolfastigheter	142 608	105 808
Stadsbyggnadsbolaget	40 675	40 675
Övriga ställda säkerheter (Tkr)		
Koncernmässigt värde för aktier i dotterbolag	444 686	248 990
Summa ställda säkerheter	**1 107 969**	**738 873**

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Aktier i dotterbolag	342 793	90 816
Koncernfordringar	400 000	0
Summa ställda säkerheter	**742 793**	**90 816**

Not 35 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Fullgörandegarantier avseende dotterbolags fullgörande såsom beställare i entreprenadavtal	0	0
Moderbolagsborgen	473 755	654 702
Summa eventualförpliktelser	**473 755**	**654 702**

20250618236229

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören i Sehlhall Fastigheter AB intygar härmed att Års- och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 23 april 2025

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Ulrika Livijn
Styrelseledamot

Ivar Verner
Styrelseledamot

Carl Hirsch
Styrelseledamot

Johanna Adami
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20250618236301

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sehlhall Fastigheter AB org.nr. 559114-3481

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sehlhall Fastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 1 585 MSEK och värdeförändringar till – 16 MSEK under 2024. Det redovisade värdet baseras på en värdering av respektive fastighet. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, som sedan har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 14 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna. Vi har kontrollerat att de färdigställda fastigheterna är upptagna till verkligt värde enligt extern värdering samt bedömt värderarens kompetens. Vi har även gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. De fastigheter som är upptagna till anskaffningsvärde har vi kontrollerat och rimlighetsbedömt dessa mot underliggande förvärvsavtal samt aktiverade kostnader. Vi har testat ett urval av indatan i värderingsmodellen samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen som resulterat i årets värdeförändring i resultaträkningen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

20250618236631

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 respektive 36-38. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sehlhall Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20250618123632

Entreprenörskap handlar om att våga finna nya vägar, tänka annorlunda och premiera kreativitet.
I kombination med ett modigt och tryggt ledarskap skapas en kraftfull plattform för en långsiktigt hållbar expansion.
I vår logotyp symboliseras detta genom enhörningen, som för oss står för nytänkande och unicitet,
och lejonet som står för styrka, mod och ledarskap.



SEHLHALL FASTIGHETER AB
Tegnérgatan 8
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Sehlhall,
kontakta oss via e-mail info@sehlhall.se
eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:
Linus Dunér Axelsson.
Tel. +46 73 848 56 79, linus@sehlhall.se

För IR-frågor, kontakta:
Erik Uhlén, CFO
Tel +46 70 834 71 34, ir@sehlhall.se

STADSBYGGNADSBOLAGET I SVERIGE AB
Tegnérgatan 8
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Stadsbyggnadsbolaget,
kontakta oss via e-mail info@stadsbyggnadsbolaget.se
eller ring på 08-677 76 10.