20240619194613

Års- och koncernredovisning

för

Sehlhall Fastigheter AB

559114-3481

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sehlhall Fastigheter AB intygar att resultaträkning, koncernresultaträkning och balansräkning, koncernbalansräkning i års- och koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2024. 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 17 juni 2024

Dan Sehlberg

20240619194462

Årsredovisning 2023

Social infrastruktur för livets alla faser

SEHLHALL

20240619119463

Innehåll

Affärsöversikt

Det här är Sehlhall	3
Väsentliga händelser 2023	4
2023 i siffror	6
Skapa omsorgsbostäder där de behövs	7
Vd har ordet	8

Affärsfördjupning

Omvärld och marknad	10
Vårt bidrag till utmaningen med personalförsörjning	13
Vårt erbjudande – Social infrastruktur	14
Sehlhall som investering	16
Vårdbostäder	18
Gruppbostäder	20
Skolfastigheter	22
Stadsbyggnadsbolaget	24
Vårt erbjudande – Markförädling	25

Bolagsstyrning

Hållbarhet	26
Finansiering	30
Ägande och bolagsstyrning	32
Ledning och styrelse	34

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	37
Räkenskaper	40
Noter	48
Styrelsens intygande	77
Revisionsberättelse	78

Övrigt

Adress och kontaktinformation	80

20240619194644

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.

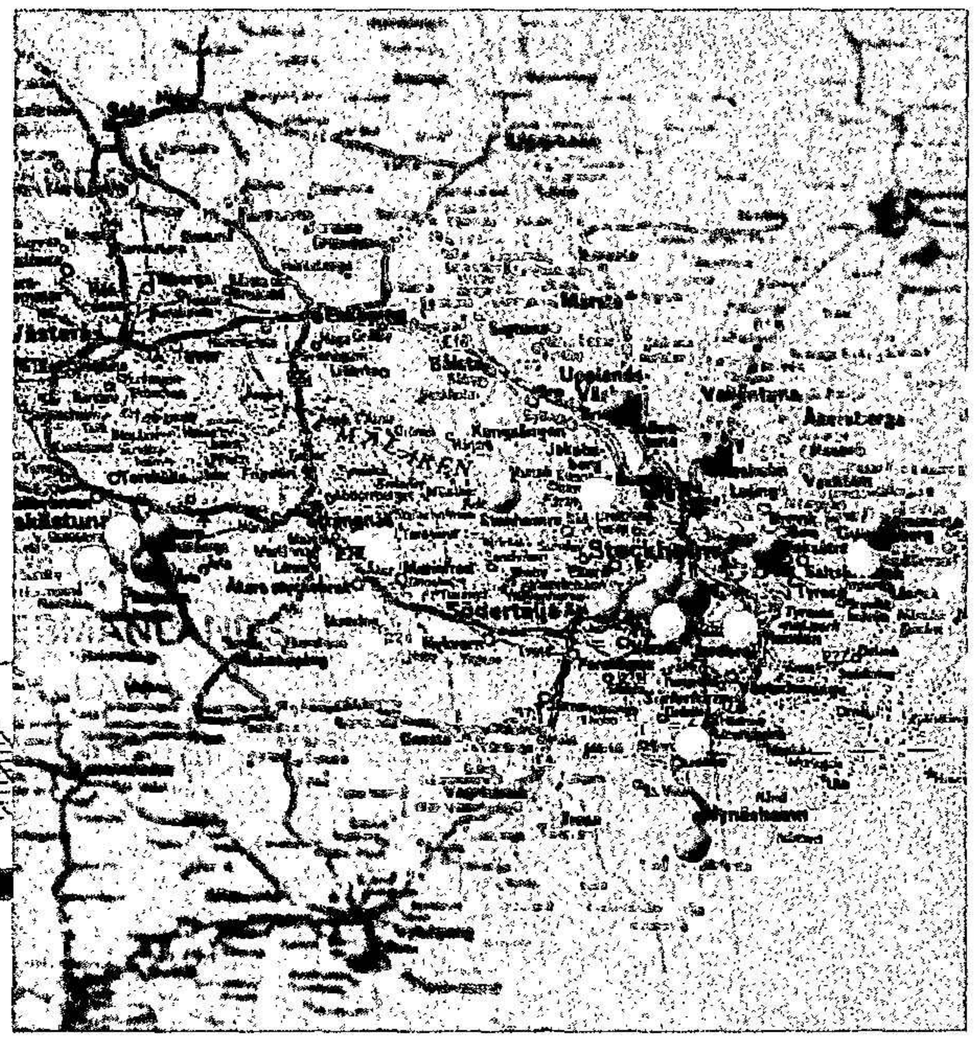
Social infrastruktur

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 betydande inslag av stöd, trygghet och omsorg, tillgängliga för alla medborgare. Företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Markförädling

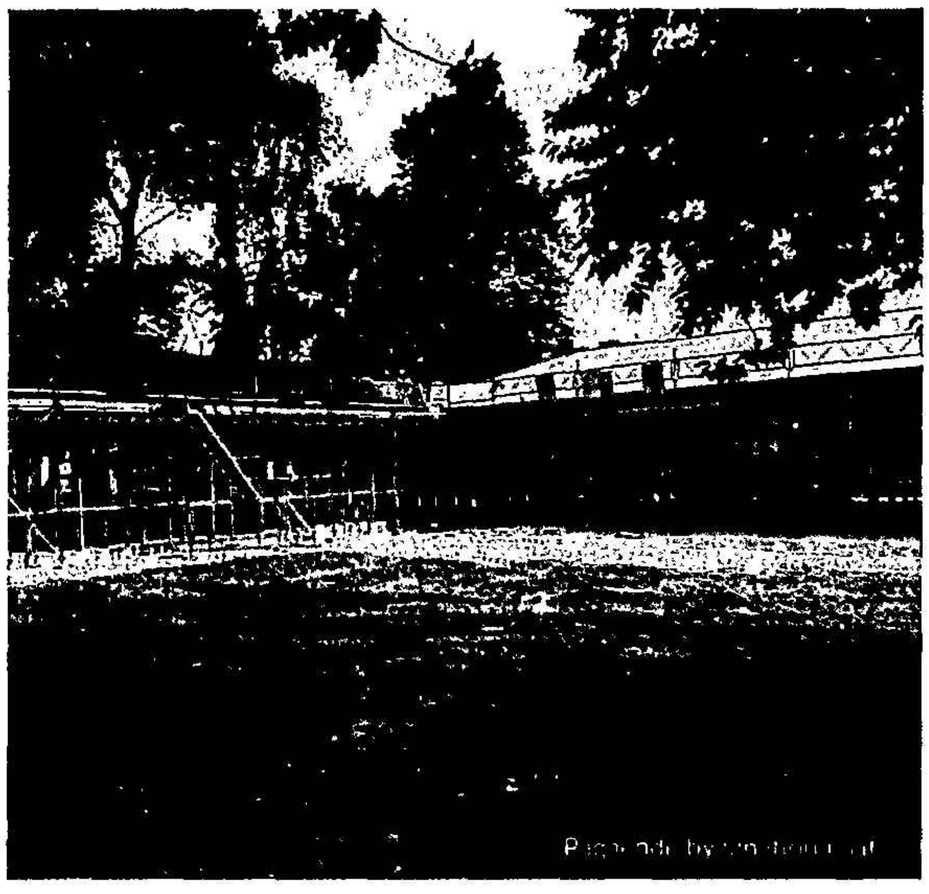
De flesta växande orter i Sverige har ett underskott av byggklar mark för bostadsbyggnation. Inom markförädling förädlar vi i partnerskap med ursprunglig fastighetsägare mark till levande lokalsamhällen, som berikar människan, platsen och samhället i stort.





20240619139465

Väsentliga händelser 2023



Byggstarter

Trots en utmanande omvärld med högre kostnadsläge drivet av såväl högre ränteläge som inflationstryck så har vi genomfört byggstart i inte mindre än sex projekt. Vi har under året byggstartat gruppbostäder i Slite (Gotland) och Enskede (Stockholm), förskolor i Västerås och Älmsta (Norrtälje) samt vårdboenden i Nynäshamn och i Järfälla, där befintlig byggnation rivits och formell byggstart sker under 2024. Att vi i nuvarande marknadsläge kan hålla en så hög takt av byggstarter är på grund av vårt arbetssätt med nära dialog med hyresgäster och byggentreprenörer samt att vi i samverkan skapar förutsättningar för värdeskapande projekt. Samtliga projekt har fullt indexerade hyresavtal med löptider på 15–20 år och byggs för förvaltning i egen regi. De kommer att färdigställas under åren 2024–2025 och vi fortsätter därmed vår planerade tillväxtresa.



Nygårds by



Sundbyholm

Markförädling

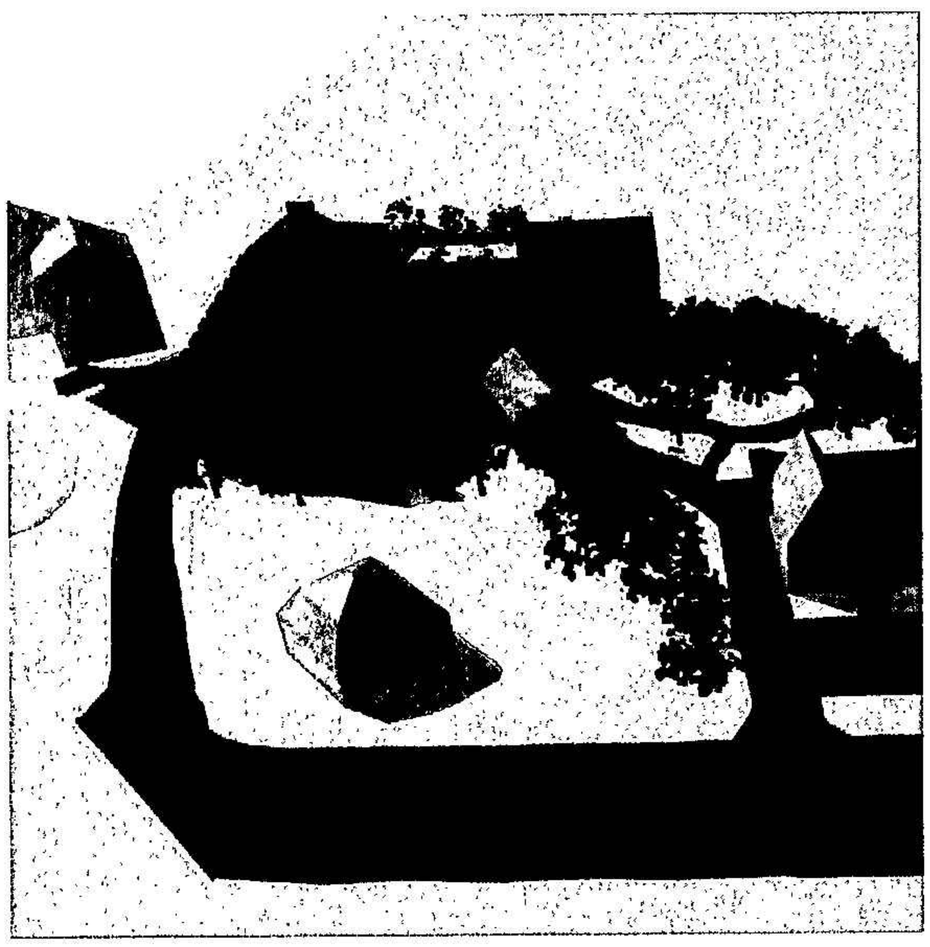
Våra markförädlingsprojekt är i perioder utdragna processer ofta utan att direkta milstolpar uppnås. Men under 2023 har stora framsteg skett i flera av projekten. I Sundbyholm har planprogram antagits av Eskilstuna kommun och detta pekar ut framtida byggnation av 1 200 bostäder på vår fastighet. Tidplan för inledande av första detaljplan har fastställts till andra kvartalet 2024. Under året har Nacka kommun även antagit områdesplan för Björknäs vilket gör att vi under 2024 även kommer att inleda detaljplan för vårt projekt i Skuru. För projekt Nygård, Täby kommun, så har en positiv dialog förts med kommunen under året med en gemensam målsättning om att utveckla fastigheten med skapandet av Nygårds by. Vi bedömer därmed att tre projekt kommer att inleda detaljplaneprocesser under 2024. Vidare så har vi även adderat ytterligare ett projekt genom förvärv av en fastighet om cirka två hektar i Kållered, Mölndals kommun. Likt övriga projekt så kvarstår ursprunglig fastighetsägare i projektet och här har kommunal dialog inletts med målsättning att erhålla ett positivt planbesked.

20240619194660

Nyemission för fortsatta investeringar

Under det andra kvartalet genomförde vi en nyemission om 192 miljoner kronor. Emissionen gjordes för att möjliggöra en fortsatt tillväxt genom omnämnda byggstarter samt för att ytterligare möta det demografiska behovet och tillvarata marknadens möjligheter.

Vi erhöll ett stort intresse för emissionen, hos befintliga ägare såväl som hos nya investerare, vilket i rådande marknadsläge är ett tydligt bevis på att marknaden förstår och uppskattar vår affärsmodell. Den erhållna emissionslikviden har stärkt likviditeten och vi bibehåller vår genomförandekraft där vi både kan slutföra byggnationer för egen långsiktig förvaltning, samt agera på nya projektmöjligheter som uppkommer i rådande marknad.



Visionsbild för utveckling av Tallåskyrkan, Värmdö.

Samarbetsavtal med Equmeniakyrkan

Ett samarbetsavtal har tecknats med Equmeniakyrkan med syfte att omvandla fastigheter, som inte nyttjas av församlingar, till andra allmänna ändamål, företrädesvis omsorgsfastigheter.

Equmeniakyrkan bildades då Metodistkyrkan i Sverige, Svenska Baptistsamfundet och Svenska Missionskyrkan valde att gå samman. Idag har kyrkosamfundet ca 600 församlingar och 60 000 medlemmar över hela Sverige. Genom ökad samverkan och effektivisering inom Equmeniakyrkans församlingar friställs kyrkofastigheter runt om i Sverige. Målsättningen är då att bevara samfundets tillgångar och samtidigt använda dessa för att tillskapa samhällsnyttiga och välbehövliga omsorgsfastigheter. Sehlhall och Equmeniakyrkans fastighetsbolag Derbo har startat ett gemensamt bolag för att realisera ambitionerna och första byggstart inom det gemensamma samarbetet sker under 2024.

Fortsatt utveckling av hållbarhetsarbete

Vi har under året fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete, såväl övergripande som i specifika projekt. Övergripande har vi genomfört kartläggning kopplat till Greenhouse Gas Protocol ("GHG") och kommer utifrån detta att använda år 2023 som basår för kommande rapportering enligt GHG. I vår förvaltning har vi certifierat 8 befintliga gruppbostäder enligt Miljöbyggnad iDrift, samtliga med Silver certifikat som resultat och vi har uppnått vårt mål om 100 procent gröna hyresavtal. Vidare har vi erhållit Leed Guld certifiering av vårt vårdboende Öreslandet 3 samt att vi planerar för certifiering av samtliga pågående byggnationer. Fyra enligt Svanen, ett enligt Miljöbyggnad Silver och ett för Miljöbyggnad iDrift. Ett annat framsteg är att vi certifierar vårt markförädlingsprojekt i Sundbyholm till SGBC:s Citylab. Ett tydligt kvitto på vårt långsiktiga hållbarhetsarbete även inom denna del av verksamheten.

20240619119467

2023 i siffror

	2023	2022	2021	Kommentar
Hyresintäkter (tkr)	**35 695**	25 804	15 081	Fortsatt tillväxt enligt plan utifrån färdigställanden och inflyttningar succesivt under året. Pågående byggnationer förväntas öka intäkterna till cirka 65 Mkr vid sista färdigställande inför 2026.
Driftmarginal (%)	**83**	78	82	Bättre driftmarginal främst beroende av fler fastigheter i förvaltning som därmed kan bära fastighetskostnader för fastigheter i projekt-skede. Driftmarginal i nybyggda fastigheter överstiger denna nivå vilket medför successivt växande marginal.
Centrala administrations-kostnader (tkr)	**-29 783**	-30 673	-22 841	Kostnadsnivå ungefär i linje med föregående år. Denna kostnads-post inkluderar projektkostnader för pausade eller avbrutna projekt efter initiala utrednings- och projektkostnader i tidiga skeden. Vid sådana beslut kostnadsförs nedlagda investeringar.
Värdeförändringar (tkr)	**-20 678**	37 271	68 340	Negativ värdeutveckling främst som en effekt av nedskrivning utifrån extern värdering av hela fastighetsbeståndet i förvaltning i inledningen av 2024. Nuvarande marknadsförutsättning med en transaktionsmarknad med färre transaktioner bidrar till större osäkerhet och externvärdering med högre avkastningskrav vilket påverkar våra fastighetsvärden. Faktiskt driftnetto har ofta ökat mer än förväntat givet högre indexuppräkning och vi bedömer långsiktig värdepotential som fortsatt god.
Räntekostnader (tkr)	**-53 141**	-52 118	-29 330	Inkluderar samtliga räntekostnader under projekttid, till exempel byggkreditiv, samt obligationslån. För att maximera flexibilitet och handlingsutrymme inför refinansiering av obligation så har vi med-vetet haft en mestadels rörlig profil på räntebindning under året. I samband med refinansiering av obligation under 2024 kommer räntebindningsprofil justeras till mer långsiktig.
Genomsnittlig kontraktslängd (år)	**12**	11	11	Nytecknade kontrakt under året är på 15-20 år vilket medför en fortsatt lång genomsnittlig kontraktstid. Första hyresavtal i långsiktig förvaltningsportfölj löper ut under år 2027.
Byggrätter (kvm BTA)	**71 092**	65 426	56 430	Fortsatt en omfattande byggrättsportfölj av attraktiva byggrätter i olika projektskeden. Vi genomför byggstarter när vi bedömer att marknadsförutsättningar är tillräckligt goda för långsiktigt värde-skapande. Utöver pågående byggnationer så finns inga tvingande färdigställanden som behöver vara klara före år 2028.
Landbank (kvm)	**1 944 962**	1 919 621	1 919 621	Under året har avtalats om ett tillkommande projekt i Mölndal och pågående dialoger finns kring ytterligare projekt utöver dagens fem. Minst tre projekt bedöms inleda detaljplanarbete under 2024 med första bedömda avyttringar av byggrätter under åren 2025–2027.
Totala tillgångar (Mkr)	**1 547**	1 465	1 233	Fortsatt tillväxt och investering i byggnation av kvalitativa fastiheter trots osäker omvärld som skapar en tröghet i marknaden. Medvetet valt att inte genomföra avyttringar under året på grund av svag transaktionsmarknad.
Redovisat fastighetsvärde (Mkr)	**1 452**	1 304	961	Högre avkastningskrav men fastighetsvärden upprätthålls av att inflationsuppräkningar även inför 2024 blivit högre än förväntat.
Soliditet (%)	**43**	38	47	Fortsatt betryggande soliditet, särskilt med hänsyn till att projekt-fastigheter och landbank värderas konservativt till anskaffningsvärde. Ytterligare stärkt av genomförd nyemission om 192 mkr under året.
Likviditet (Mkr)	**47**	43	133	Finansiering och likviditet anpassas utifrån kapitalbehov i projekten i kontinuerlig dialog med ägare, kreditinstitut och övriga finansiärer för att säkerställa genomförandekraften i våra projekt. Pågående byggnationer finansieras oftast genom "EK först" och byggkredit i senare skede, innebärande att vår likviditetsbelastning i pågående byggnation är högst i tidigt skede av byggnation.

20240619119468

Social hållbarhet

Skapa omsorgsbostäder där de behövs

Som helhet har Sveriges kommuner stora demografiska utmaningar gällande framtida behov av social infrastruktur, inte minst inom äldreomsorgen. Detta är en utmaning som blivit än tydligare under 2023 baserat på den generellt lägre byggtakten av bostäder i Sverige. Minskade bostadsinvesteringar främst påverkat av det högre ränteläget samt stigande kostnadsnivå drivet av hög inflation har gjort att ett flertal planerade vårdboenden uteblir eller skjuts på framtiden. Dessa tillfälliga utmaningar har på detta sätta ökat den demografiska utmaningen att tillgängliggöra kvalitativa vårdbostäder för ett ökande antal äldre. Att i detta läge bidra till utbyggnad av vårdbostäder är ett verkligt bidrag inom det socialt hållbara och direkt nödvändigt för att Sveriges kommuner ska klara av utmaningen.

Även om behoven generellt är stora så ser det olika ut mellan kommuner, men även inom kommunen. Vi identifierade för ett antal år sedan det kommande demografiska behovet av vårdboendeplatser i Järfälla kommun. Mycket av planerad byggnation i Järfälla är lokaliserat till Barkarbystaden som är kommunens primära utbyggnadsområde. Samtidigt konstaterade vi, genom dialog med kommunen, att det lokala behovet sannolikt inte är störst i just detta område.

Närboende som komplement till kvarboende

Många svenska kommuner tillämpar den så kallade kvarboendeprincipen, det vill säga att kunna bo kvar i den egna bostaden så länge som möjligt, samtidigt som samhället bidrar med insatser för att underlätta kvarboende genom hemtjänst, hemsjukvård, samt bostadsanpassning. Detta är självklart en välgrundad tanke och skapar livskvalitet för många. Samtidigt finns även undersökningar som visar att det kan leda till ensamhet, isolering, oro och även sämre omsorg jämförelsevis med att bo på vårdboende.

Utifrån dessa bägge kunskaper så identifierade vi området Skälby i Järfälla. Ett område med mestadels småhusbebyggelse och en demografi som innebär en ökande andel äldre. Samtidigt var det ett lokalområde som saknade befintligt vårdboende och det fanns inte heller något planerat i kommunens lokalplanering. Att erbjuda ett närboende, det vill säga ett vårdboende i närmiljön, tar bort en del av det motstånd som kan finnas mot att flytta till ett vårdboende och lindrar den omvälvande process som det kan vara. Geografisk närhet förenklar även socialt umgänge med vänner och





familj, samt att igenkänning av omgivningar och närmiljö även kan bidra till att bromsa utveckling av demens.

Behovsstyrd projektutveckling

Baserat på den kommunala dialogen och behovet så identifierade vi en lämplig fastighet i Skälby där en pågående detaljplaneändring stött på motstånd. Fastighetsägaren ville bygga ett studentboende men detta hade mött stort motstånd från kringboende i samrådsprocessen. Vi förvärvade fastigheten och kunde i dialog med de kringboende ställa om pågående detaljplan till vårdboende. På detta sätt kunde vi nyttja ianspråktagen mark i bra läge, men som inte hade en bra befintlig användning. Genom detaljplaneprocessen och den parallella processen med kommunen om utformning av lokalerna kunde vi skräddarsy byggrätten för den kommande byggnationen och i förlängningen den kommunala omsorgsverksamheten. Vårdboendet kommer därmed att vara helt anpassat till kommunens önskemål på verksamheten. Utifrån det ingicks ett 20-årigt hyresavtal med bred majoritet över blockgränsen i kommunstyrelsen. Därefter har entreprenaden handlats upp i samverkan för att uppfylla regelverk kring offentlig upphandling. Denna typ av samarbetet och samverkan tror vi är en förutsättning för att möta våra demografiska utmaningar.

Hållbarhet ur flera perspektiv

Vårdboendet med 54 lägenheter kommer förhoppningsvis att bidra i till ökade flyttkedjor i närområdet Skälby, minskad isolering samt en mer kvalitativ omsorg för de äldre.

Utöver den sociala hållbarheten så är projektet även klimatmässigt hållbart. Uppvärmning kommer att ske med bergvärme och på taket installeras solceller. Ventilation med hög grad av värmeåtervinning och kyla via bergkyla. För att smälta in i närmiljön kommer huskroppens arkitektoniska formgivning att ge känslan av radhus, och den delvis indragna fasaden kommer att bestå av träpanel i olika jordtoner. Vidare kommer byggnationen att Svanencertifieras och invändigt kommer delar av vårt designprogram att inkluderas.

Sammantaget är detta ett projekt som vi är mycket stolta över att färdigställa och långsiktigt förvalta! I nuläget väntar vi på att det beviljade bygglovet ska vinna laga kraft, och mot slutet av 2025 eller inledningen av 2026 räknar vi med att få välkomna boende, besökande och personal i lokalerna.

20240619194569

Nettotillskott genom fortsatta investeringar

Under 2023 steg våra förvaltningsintäkter med 38 procent och vi lyfte vår förvaltningsmarginal till 83 procent. I dessa tider, med en nästintill stillastående bygg- och bostadsmarknad, är det extra viktigt att uppmärksamma varje byggstart och färdigställande. Vi invigde det nya, kommunala gruppboendet i Finspång och färdigställde det stora vårdboendet i Täby. Vidare påbörjade vi byggnation av ytterligare två vårdboenden i länet, ett i Nynäshamn och ett i Järfälla. Vi inväntar också besked om det överklagade bygglovet för vårdboendet på Ekerö. Vi har tecknat hyresavtal för ytterligare ett vårdboende i Täby och under året färdigställde vi förskolan i Västerås och byggstartade ett nytt projekt i Norrtälje. Även där ska det bli en ny förskola och hyresavtal är tecknat. Efter periodens utgång så har vi färdigställt ett gruppboende på Gotland och ett i Stockholm, samt tecknat hyresavtal för ytterligare ett stort vårdboende och gruppboende i Upplands-Bro.

Under året inledde vi ett samarbete med Equmeniakyrkan och tillsammans driver vi ett antal projekt med målet att ställa om samfundets övertaliga fastigheter till moderna och hållbara omsorgsfastigheter. Sammantaget bedömer jag att vår projektportfölj är stark och att projektmöjligheterna på en annars avvaktande marknad är goda. Vi prioriterar genomförandekraft och agerar selektivt på de möjligheter som uppkommer.

Segmentet Markförädling uppnår milstolpar

Även i Stadsbyggnadsbolaget framskrider projekten. Här är affärsidén att förädla mark till fungerande lokalsamhällen, företrädesvis i partnerskap med ursprunglig markägare. I dessa omfattande projekt tillskapas såväl byggrätter för social infrastruktur, som kan förvärvas av Sehlhall, som byggrätter för bostäder och service som kan avyttras till externa köpare. Stadsbyggnadsbolaget kontrollerar idag cirka två miljoner kvadratmeter mark i Nacka, Täby, Eskilstuna, Järfälla och Mölndal. Flera av dessa projekt går framåt och jag räknar med planstart på minst tre av områdena under 2024. Här vill jag särskilt nämna Sundbyholm i Eskilstuna som omfattar 100 hektar. Tillsammans med Eskilstuna kommun, Kommunfastigheter samt Aros Eken planerar vi för ett helt nytt, hållbart lokalsamhälle om minst 1 200 bostäder. Projektet blir bland de första i Sverige att certifieras enligt Citylab 4.0 och vi har ett innovationspartnerskap med det statliga forskningsinstitutet Rise. Inom två till tre år torde vi kunna avyttra byggrätter vilket kommer att generera betydande vinster för koncernen över en lång tid framöver.

Fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

2023 omsattes fastigheter för 104 miljarder kronor, den lägsta nivån sedan 2013 och en halvering jämfört med föregående år. Samhällsfastigheter utgjorde 12 procent av transaktionsvolymen vilket innebär att segmentet bibehållit sin relativa andel av totalen. Nedgång i aktivitet skiljer sig från tidigare nedgångar då köparintresset varit fortsatt stort. Det har inte heller varit en brist på säljare. Utmaningen har varit att förmå köpare och säljare att enas om prisnivå.

Även vi har valt att avstå från att sälja projekt i rådande marknadsklimat då vi anser att prisbilden snarare speglar en hög allmän osäkerhet och omvärldsturbulens, än det reella värdet på våra lång-



Visionsbild av det framtida Seniorkvarteret i Täby på fastigheten Öreslandet 2 där vi under året ingått hyresavtal och planerar för byggnation.

20240619194770

siktiga, indexsäkrade kassaflöden med låg motpartsrisk och stor demografisk efterfrågan. Vi är övertygade om att dessa tillgångar, i det längre perspektivet, kommer att vara mycket värdeskapande även om vi för 2023 fick se en negativ värdeutveckling utifrån extern omvärdering givet nuvarande marknadsförutsättningar. Den demografiska realiteten är vad den är och i förlängningen avgör utbud och efterfrågan. Social infrastruktur är en central del av alla fungerande samhällen. Kraven ökar dessutom på arbetsmiljön för personalen inom omsorgen, de boendes trygghet samt social och ekologisk hållbarhet, vilket innebär att en betydande del av det befintliga beståndet av förskolor, grupp- och vårdbostäder behöver uppgraderas eller helt bytas ut.

Tilltagande samhällsutmaning

Det är därför oroande att många aktörer väljer att avstå från nödvändiga investeringar i social infrastruktur, och att kommuner skjuter på renovering och förnyelse av omsorgsfastigheter. Att detta sker i ett läge med snabbt växande underskott, i kombination med en akut personalbrist, är alarmerande. Boverket uppskattar att antalet lägenheter på vårdboenden som förväntas bli klara under 2024 och 2025 uppgår till cirka 3 000. Samtidigt bedömer Vårdföretagarna att behovet uppgår till närmare 6 000 nya lägenheter under samma period. Sverige kommer därmed inte att kunna tillgodose behoven hos tusentals som har rätt till en bostad på ett vårdboende. Vidare uppger 141 kommuner att de har underskott på gruppbostäder. Trots detta akuta underskott är personalförsörjning en ännu större utmaning. Sju av tio kommuner har brist på personal i äldreomsorgen redan idag och Sveriges kommuner och Regioner, SKR, konstaterar att antal anställda inom vård och omsorg skulle behöva öka med 200 000 personer till och med 2026. Dessutom kommer 336 000 av de befintliga medarbetarna att gå i pension inom de närmaste åren. Vi måste alltså lösa både en platsbrist och en personalbrist. Dessa två behov är dock i viss mån sammankopplade. Om vi kan ersätta äldre, uttjänta boenden med nya, moderna och inspirerande miljöer blir det sannolikt också lättare att attrahera och behålla medarbetare.

Framtidstro genom påverkan

Det är i dessa lägen som ansvar och ledarskap prövas och för oss på Sehlhall är det självklart att fortsätta att investera för att skapa ett nettotillskott av kvalitativa omsorgsfastigheter och därmed bidra i uppbyggnaden av vårt lands välfärd. Detta är en övertygelse som vi delar med våra ägare där många ser sitt engagemang i Sehlhall som en så kallad påverkansinvestering. Det är en investering med avsikt att påverka den sociala och miljömässiga utvecklingen i en positiv riktning samtidigt som man erhåller en god ekonomisk avkastning. Jag är stolt över att Sehlhall kvalificerar sig för dessa dubbla mål.

För att än mer lyfta nivån på svensk äldreomsorg lanserade vi under året ett nytt design- och inredningsprogram, Tid För Omtanke. Målet var att förbättra såväl inomhus- som utomhusmiljön och göra den mer hemtrevlig, trivsam och attraktiv. Samtidigt ska förändringarna inte kosta mer än ett standardutförande och uppfylla alla de krav som ställs på en modern omsorgsmiljö. Konceptet har tagits emot över förväntan och implementering pågår i pågående projekt, något som inte bara kommer att leda till att de boende får ett bättre välmående. Det förväntas också att generera fler besök från anhöriga och underlätta rekrytering av nya medarbetare.



"För oss på Sehlhall är det självklart att fortsätta att investera för att skapa ett nettotillskott av kvalitativa omsorgsfastigheter."

2020 upptog vi ett obligationslån om 250 miljoner kronor för att stärka vår genomförandekapacitet. Lånet löpte till och med den sista oktober 2024 men efter räkenskapsårets slut har vi återköpt denna obligation och givit ut en ny, mindre obligation om 200 miljoner kronor. Den nya och hållbara obligationen har tre års löptid och kommer under våren att noteras på Nasdaq Sustainable Bond Market.

Under det gånga året genomförde vi en nyemission om 192 miljoner kronor och efter periodens utgång en nyemission om ytterligare 107 miljoner kronor. Emissionslikviderna tillsammans med obligationslånet stärker vår förmåga att investera för egen långsiktig förvaltning och agera på de nya projektmöjligheter som uppkommer. Jag ser med tillförsikt på 2024. Vår förvaltning fortsätter att växa och detta i kombination med en fortsatt stark projektportfölj. Detta i en fortsatt avvaktande marknad trots det akuta behovet. Vi har reducerat vår övergripande skuld och stärkt vår kassa. Nu fortsätter vi att skapa en stabil och god tillväxt samtidigt som vi bidrar till att Sverige möter behovet av hållbara omsorgsfastigheter.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

20240619194731

Omvärld och marknad

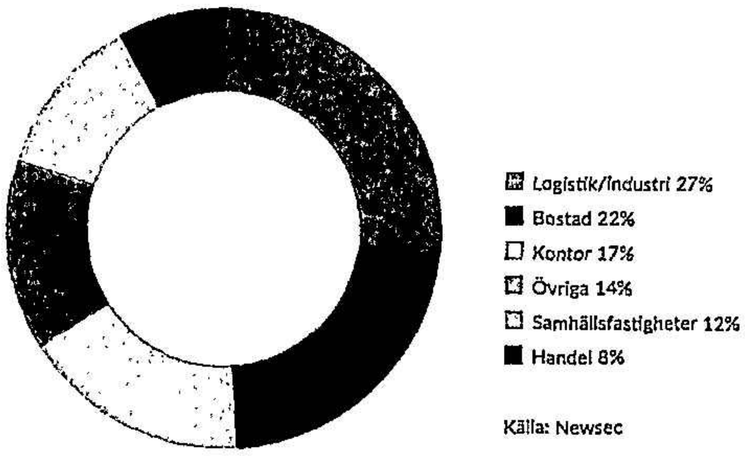
Makro

De höga räntorna fortsätter att dämpa tillväxten i Sveriges ekonomi. Även om inflationen nu ger vika i både Sverige och i omvärlden har hushållens köpkraft minskat och efterfrågan är generellt svag. Bostadsbyggandet, som fallit kraftigt under 2023, bedöms vara fortsatt lågt även under 2024. Exporten håller dock upp tillväxten för 2024 då Finansdepartementet bedömer att BNP ökar med 0,6 procent. Läget på den svenska arbetsmarknaden försämrades under hösten 2023. Sysselsättningen minskade och arbetslösheten ökade. Inflationsförväntningarna är nu väl förankrade vid inflationsmålets 2 procent. Vidare så har aktiviteten i svensk ekonomi dämpats och lönerna ökar i mattlig takt. Styrräntan kommer därför troligen att sänkas tidigare än vad som initialt indikerades från Riksbanken. Swap-räntorna ger en tydlig indikation på detta och i skrivande stund noteras en 5-årig svensk swap kring 2,8 procent.

Transaktionsmarknaden

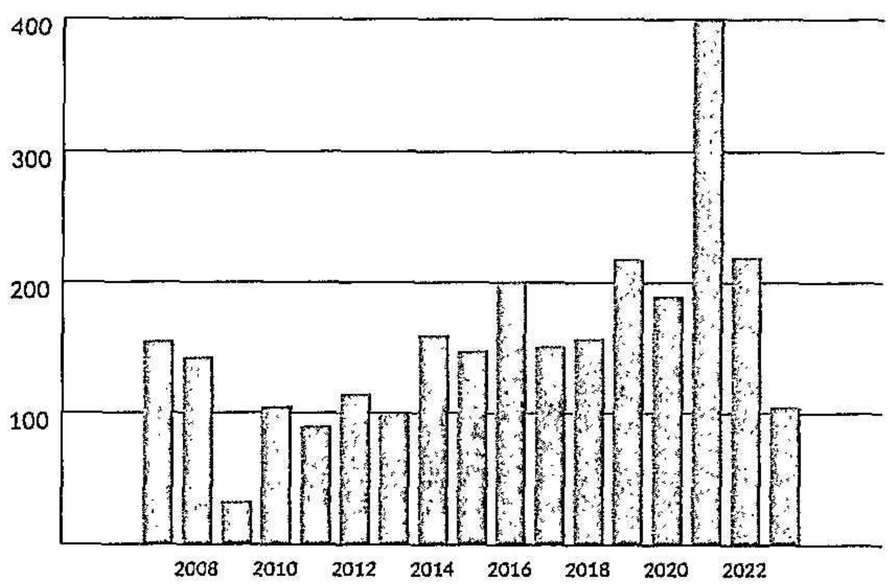
2021 omsattes fastigheter för 400 miljarder kronor i Sverige. Detta var att betrakta som ett rekord. Under 2022 minskade volymen till drygt 200 miljarder kronor och 2023 halverades volymen åter, till 104 miljarder kronor, den lägsta nivån sedan 2013. Det gångna årets nedgång skiljer sig dock från tidigare, svagare perioder. När det varit turbulent tidigare har det saknats köpare då investerarna lämnat sektorn. Denna gång har köparintresset varit fortsatt stort. Det är inte heller så att det har varit en brist på säljare. Utmaningen har varit att få köpare och säljare att enas om en acceptabel prisnivå. Den turbulenta omvärlden, inflations- och räntelaget har skapat en osäkerhet kring vad som är "rätt" värdering. Säljarna under 2023 har mest utgjorts av noterade bolag med hög skuldsättning som mer eller mindre tvingats att sälja. Övriga aktörer har avvaktat en mer stabiliserad marknad. Värderingarna har också tydligt premierat kvalitativa objekt som relativt sett värderats upp medan svagare objekt straffats hårt. Köpsidan har dominerats av fonder och institutioner. Under 2023 ökade också intresset från utländska köpare, även det ovanligt i en svagare marknad. Av den totala transaktionsvolymen stod internationella köpare för hela 29 procent. Samhällsfastigheter utgjorde 12 procent av den totala volymen.

Transaktioner per segment på fastighetsmarknaden, fördelning



Källa: Newsec

Lägsta transaktionsvolymen sedan 2013
Transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden, miljarder kronor



Källa: Newsec

20240619194472



Demografi & Underskott

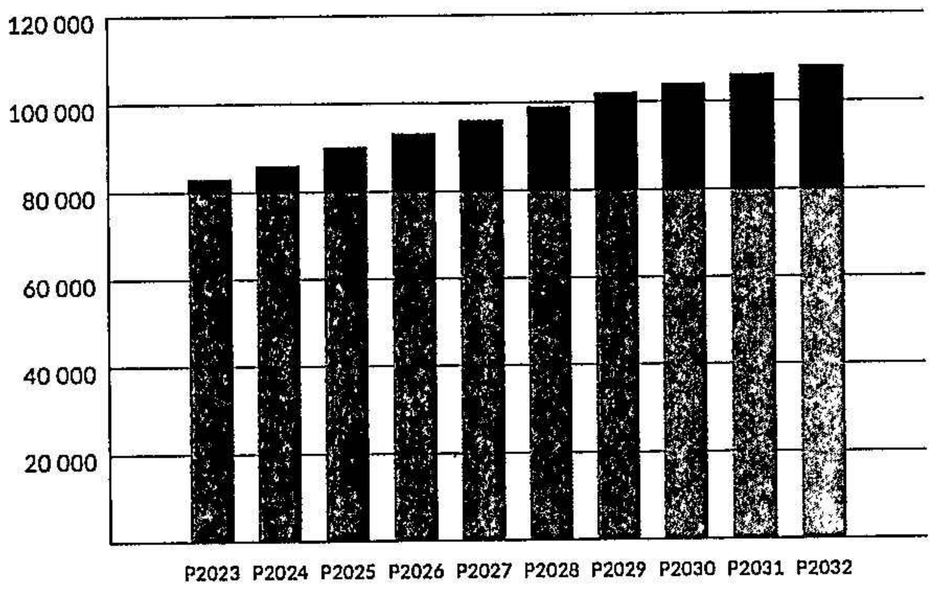
Almega uppskattar ett behov motsvarande 28 000 nya platser på vårdboenden fram till år 2032. Det motsvarar omkring 460 boenden under perioden – en byggtakt vi inte är i närheten av idag. Därutöver finns ett behov av att ersätta äldre boenden som inte uppfyller vår tids krav på moderna äldreboenden. Det innebär att ännu fler lägenheter och boenden kommer att behöva produceras för att möta behoven. I det korta perspektivet, år 2023–2024, kommer det att behövas närmare 6 000 nya platser, exklusive de som behövs för att byta ut omoderna bostäder. Enligt statistik från Boverket är antalet lägenheter som förväntas bli klara fram till och med 2024 cirka 3 000. Här finns alltså på kort sikt en diskrepans på cirka 3 000 mellan det uppskattade behovet och antalet som kommer att tillföras. Det är dessutom oklart om några av de planerade boendena avses ersätta äldre boenden vilket än mer skulle spä på bristen. I det korta perspektivet kommer de äldres behov av platser därmed inte att tillgodoses under 2023–2024. behovsglappet ökar alltmer i nuvarande marknadsläge.

I bostadsmarknadsenkäten 2023 uppger 141 kommuner att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Pandemin och en tydlig uppgang i färdigställda specialbostäder bidrog till ett minskat underskott. Men antalet kommuner med underskott är nu på väg uppåt igen och är tillbaka till nivaerna före pandemin. Gruppbostäder är den typ av bostäder som flest kommuner uppger att det är brist på. Totalt uppger 129 kommuner att det är underskott på gruppbostäder.

88%

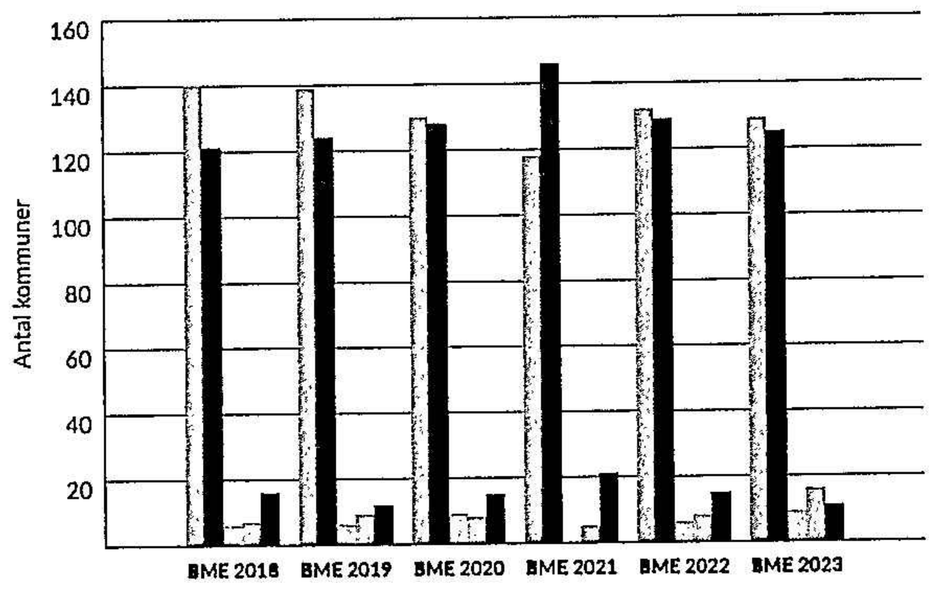
anser att det är rätt att man ska få välja sitt äldreboende

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



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

Sveriges kommuner uppger ett fortsatt stort underskott av Gruppbostäder



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023, Boverket

20240619473



Om vi skall kunna attrahera och behålla medarbetare inom välfärden är det avgörande att vi investerar i nya, optimerade fastigheter med inspirerande utformning och design.

Personalförsörjning

Prognoser från SCB visar att andelen personer över 80 år kommer att fördubblas fram till år 2050. Samtidigt ökar det redan i dag stora behovet av personal inom äldreomsorgen med 3 procent per år. Det innebär att vi om 25 år behöver 100 000 fler medarbetare än i dag för att kunna upprätthålla dagens kvalitet. Redan i dag är det svårt att rekrytera och behålla personal inom äldreomsorgen. Hälften av alla kommuner och regioner i SKR:s undersökning uppger att det är svårt att rekrytera undersköterskor och vårdbiträden. Bland de kommuner som har problem med personalförsörjning är det vanligt att man tvingas stänga platser på äldreboenden eller att man tackar nej till att ta emot nya brukare. Det är också vanligt att man tvingar personal att arbeta övertid för att täcka upp för kollegor som är sjuka eller har semester.

Enligt Socialstyrelsen har det blivit vanligare att äldre tackar nej till att flytta till särskilt boende eller att de skrivs ut från sjukhus till hemmet i stället för till ett äldreboende på grund av personalbrist. Sehlhalls egna Novus undersökning visar att en tredjedel av Sveriges verksamhetschefer inom äldreomsorgen är missnöjda med sin arbetsmiljö. Den upplevs ofta som allt för institutionell och ibland utom är luft och ljus i fastigheten undermålig. Om vi skall kunna attrahera och behålla medarbetare inom välfärden är det avgörande att vi investerar i nya, optimerade fastigheter med inspirerande utformning och design. De äldsta och mest undermåliga fastigheterna behöver ersättas. Framtidens välfärdsarbetare skall verka i stimulerande, hygieniska, moderna och tillsakra fastigheter. För att bidra till detta mål har Sehlhall tagit fram inrednings- och designprogrammet Tid för Omtanke.

20240619194474

Social hållbarhet

Vårt bidrag till utmaningen med personalförsörjning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), ett flertal kommuner och många privata operatörer konstaterar att personalbemanning är den största utmaningen i branschen. Samtidigt visar Statistiska centralbyråns prognoser över den demografiska utvecklingen att antalet personer över 80 år kommer att öka med 50 procent de kommande tio åren. Svenska befolkningen i arbetsför ålder ökar med 4 procent i samma tidsperspektiv. Om personalförsörjningen redan idag är den största utmaningen, hur kommer det då att uttryckas de kommande åren?

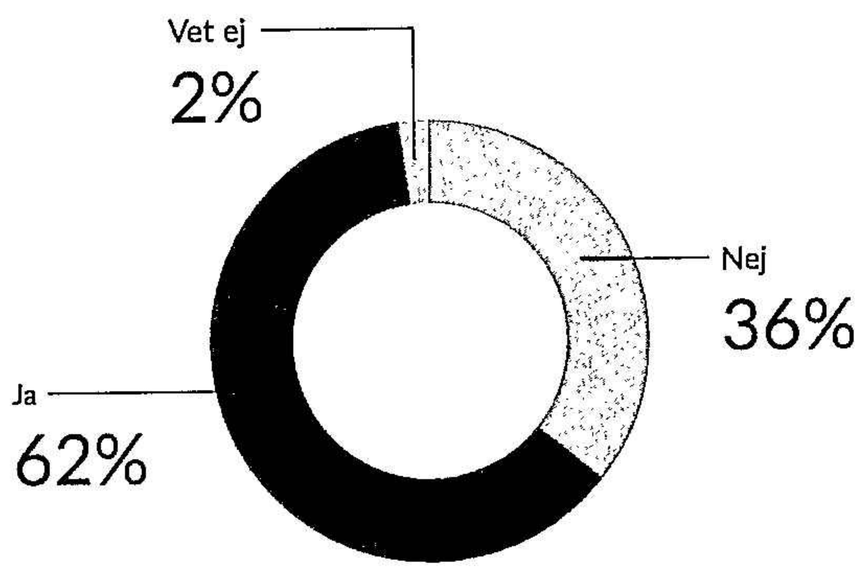
I vår dialog med hyresgäster har vi sedan länge förstått detta och intresserat oss för hur vi kan skapa de bästa förutsättningarna för verksamheten i våra omsorgsfastigheter. För oss är det en självklarhet att adressera frågan när vi skapar långsiktigt hållbar social infrastruktur. Vi inhämtar kunskap från våra hyresgäster men också genom samarbeten med branschföreningar, leverantörer av teknik, samt mer forskningstunga aktörer som till exempel Seniorvärlden. För två år sedan genomförde vi även en egen Novus undersökning där vi frågade 200 verksamhetschefer inom äldreomsorgen om hur de såg på olika frågor kopplat till sin verksamhet, inte minst kring arbetsmiljö.

Resultatet av allt detta tar vi med oss i varje projekt, i varje byggnation. Om våra hyresgäster skall kunna attrahera och behålla medarbetare inom välfärden är det avgörande att de kan erbjuda en arbetsplats med inspirerande utformning, stimulerande, trygga, effektiva, moderna och framtidssäkrade byggnader. Vi har inkluderat detta arbetssätt i Sehlhalls inrednings- och designprogram Tid För Omtanke.

Lösningar i praktiken – möjliggöra en stimulerande arbetsvardag

Vad innebär då detta i praktiken? Initialt handlar det så klart om läge, att lokalisera våra omsorgsfastigheter där människor vill arbeta, vid goda kommunikationer, i fin natur eller trivsam utemiljö. I utformning så handlar det delvis om arkitektonisk upplevelse av arbetsplatsen genom materialval, färgsättning med mera. Men

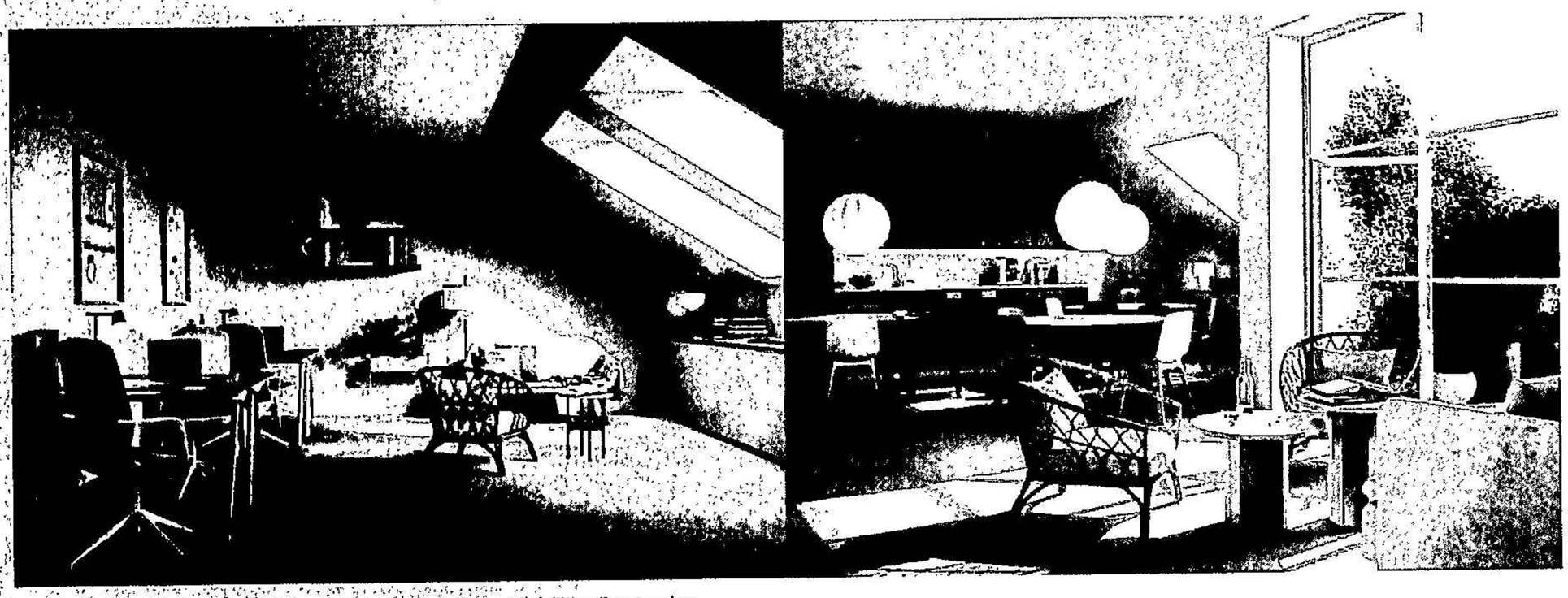
Anser du att fastigheten där du har din arbetsplats är i gott skick?



minst lika viktigt är det att förenkla en utmanande arbetsvardag med tekniska hjälpmedel och avancerad välfärdsteknologi. Att vi här utformar våra fastigheter för en specifik hyresgäst med minst ett femtonårigt perspektiv, är en styrka då vi gemensamt kan hantera investeringar i en kvalitativ omsorg.

Andra saker kan tyckas självklara, som att optimera luft och ljus kvaliteten genom bra ventilation och ofta biocentriskt ljus. Tyvärr är det ingen självklarhet i svensk välfärd idag. Slutligen så är den sociala delen viktig, utformning av personalens omklädningsrum, lokalisering av kontorsytor och miljöer för vila och umgänge med kollegor.

När man tänker på omsorg, tänker de flesta på interaktion mellan människor. Vår övertygelse är att vi skapar bäst förutsättning för långsiktigt kvalitativ omsorg när vi också inkluderar omtanken om de som utför den.



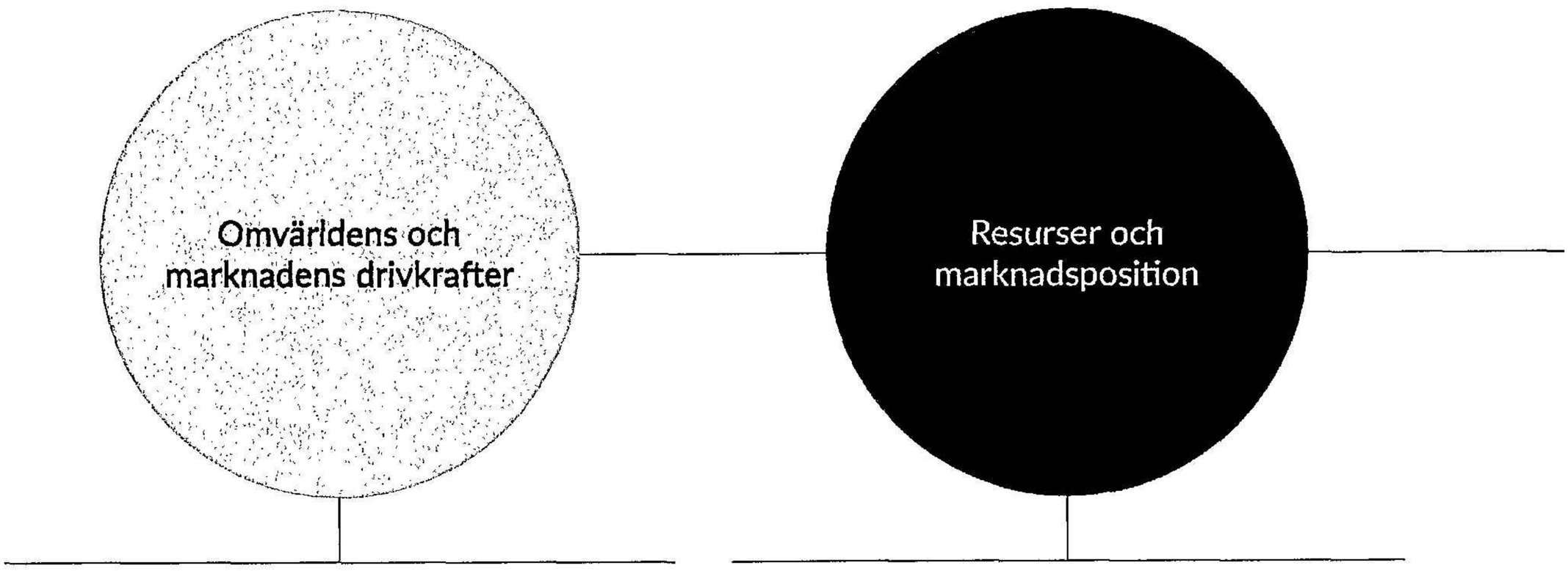
Personalytor i Sehlhalls inredningsprogram – Tid För Omtanke

20240619194735

III

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 och hög inflation

- 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
- Genomförandekraft utifrån affärsmodell och finansiellt starka ägare

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.

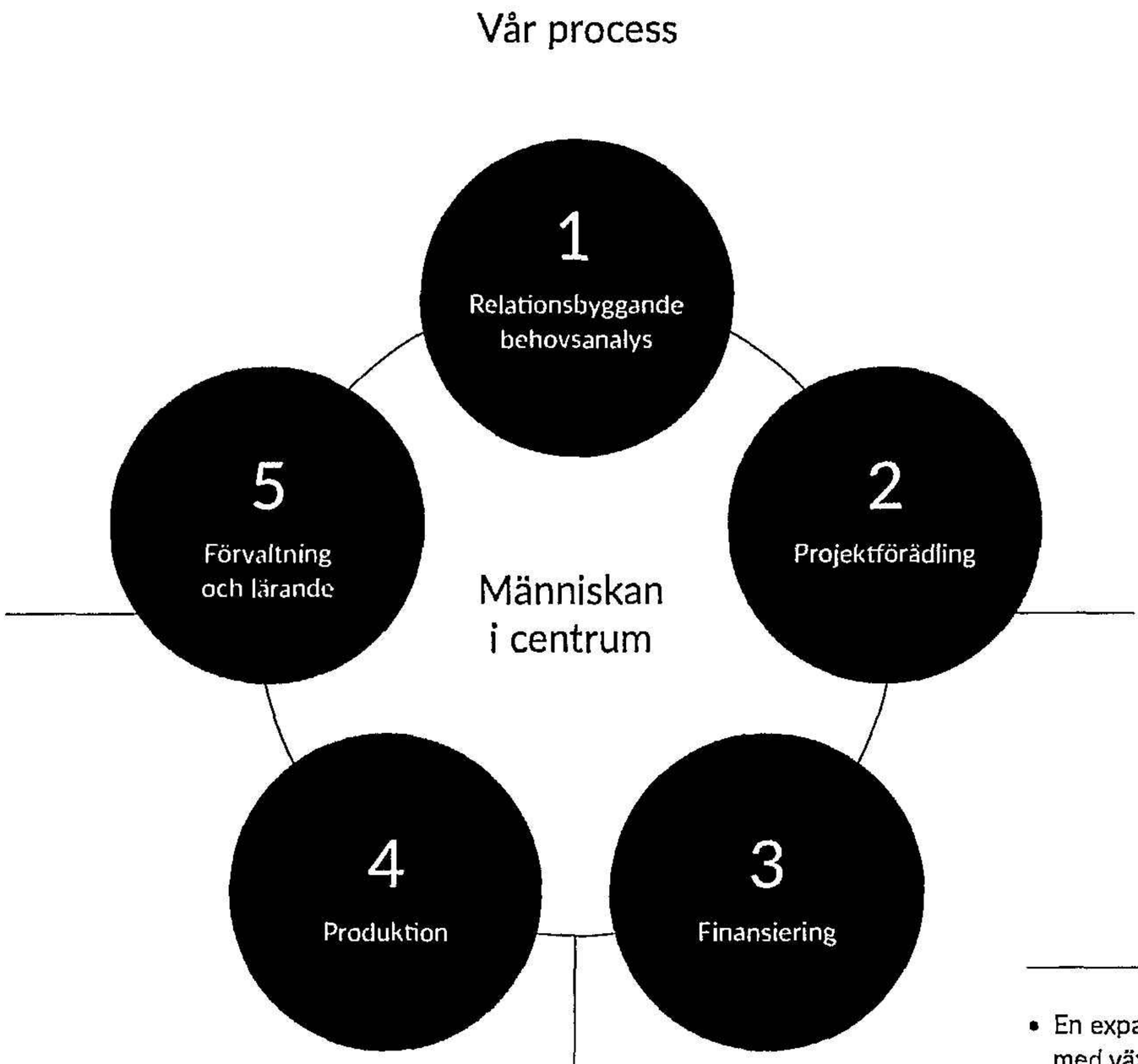
2 Projektförädling

När vi etablerat en relation med lokala intressenter och identifierat ett behov, samt förvärvat rätt fastighet, 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".

20240619194 76



Vårt värdeskapande

- En expanderande portfölj av nybyggd, hållbar social infrastruktur med växande kassaflöden från långsiktiga och fullt indexerade hyresavtal med stabila motparter
- 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 eller 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 blir det enklare att få nöjda hyresgäster. Även i vårt förvaltningsarbete 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.

20240619194177

Sehlhall som investering

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. *De här 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 var samlade plattform för att i partnerskap med ursprunglig fastighetsägare förädla ramark till planlagda byggrätter. Angreppssättet eliminerar tidsrisk och skapar värde för samhället som investerare.

Engagerad ledning med bevisad erfarenhet

Sehlhall är ett entreprenörsbolag med operativt aktiva grundare och en professionell och branschnämnerad styrelse. Den mångårigt branschförankrade ledningen, med ett entreprenöriellt beslutsfattande, gör Sehlhall till en smidig och aktiv aktör med flexibilitet och anpassningsförmåga.

Utgångspunkten är bransch- och geografiskt 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 bäst gör det 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 värdedrivna 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.

20240619194178



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 vårt Sehlhall och övertygade att det kommer att skapa värde såväl för oss själva som för samhället i stort.

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 med 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 var visionsstyrda ansats och långsiktigt kommer geografi och demografi ge oss rätt i våra förädlingsidéer. Detta skapar stora värden, till låg risk, med viss osäkerhet i tidsfaktorn för när de utfaller.

Etablerad plattform med låg inneboende affärsrisk

Sehlhall utgör en plattform för langsiktig tillväxt.

Plattformen bygger på ledning, styrelse och ägare, i en mark nad med stora behov och där vi gärna samverkar med andr Detta med en strategi och affärsmodell som bidrar till valt ed samtidigt som vi minimerar risk. Via kunskap och samarbe skapar vi moderna, framtidssäkrade och hållbara omsorgsfastig heter. En affärstruktur med långa avtalslängder minskar de inneboende affärsriskerna. Allt detta på ett socialt saval som klimat mässigt hållbart sätt.

20240619194479

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. Men 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 bidrar 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.

	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	7 045	2 789	394
Driftmarginal, %	80	33	52
Förvaltningsyta, kvm	864	864	0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	15	10	10
Byggrätter, kvm BTA	67 492	60 866	50 170
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	413 942	348 899	168 779

Händelser under året

Seniorkvarteret Öreslandet i Täby utvecklas vidare och vi har under året färdigställt byggnationen på Öreslandet 3 i Täby. Inflyttning har skett av Humana avseende vårdboende samt Ersta Diakoni avseende gruppbostad. Fastigheten avyttrades under 2021 till Nrep och slutlig köpeskilling har erhållits.

I den vidare utvecklingen har vi även tecknat hyresavtal med Vardaga avseende vårdboende samt Nytida avseende gruppbostad för kommande byggnation i det planerade seniorkvarteret, detta på fastigheten Öreslandet 2. Byggnationen kommer att färdigställas under de kommande åren utifrån dialog med hyresgästerna om önskad inflyttningstidpunkt och stå färdigt senast 2027.

Under året har tilldelningsbeslut erhållits avseende vårdboende i Nynäshamn med 50 lägenheter. För projektet har vi tecknat ett 17-årigt hyresavtal med Vardaga. Bygglov har erhållits och tillträde till fastighet samt byggstart har skett. Byggnationen är i full gång med planerad inflyttning under tredje kvartalet 2025.

För vårdboendet åt Järfälla kommun i Skälby, Järfälla, så har tilldelning avseende entreprenadupphandlingen vunnit laga kraft och rivning av befintlig byggnad har genomförts. Bygglovet är beviljat men överklagat och byggstart kommer att ske så snart bygglovet vinner laga kraft.

Glädjande besked har även kommit genom domstolsavgörandet i Mark och Miljööverdomstolen, innebärande att detaljplanen för Gammeludden i Nacka fastställdes. Vår projektplanering kan nu fortgå utifrån den erhållna detaljplanen och den därmed utökade byggrätten.

20240619194800

"Detta är det finaste vårdboendet vi har."

Anders Broberg, affärsområdeschef Äldreomsorg på Humana

Öreslandet 3, Täby

Under året färdigställdes vårt senaste vårdboende på fastigheten Öreslandet 3 i Täby för inflyttning. Byggnationen är första steget i vårt planerade seniorkvarter på platsen och är ett bra och tydligt exempel på hur omsorgsbyggnader kan vävas in i kvartersmiljön för att på detta sätt möjliggöra en naturlig delaktighet i samhället. Byggnationen består av 90 lägenheter vårdboende, en gruppbostad om sex lägenheter i trapphusform och tolv hyreslägenheter. Allting är anpassat för de hyresgäster, Humana respektive Ersta Diakoni, som nu driver den långsiktiga verksamheten.

Den totala byggnationen är på cirka 10 000 kvadratmeter och utgör en av de sista etapperna i utbyggnadsområdet Hägerneholm i Täby. Arkitektonisk utformning med tegelfasad för att smälta in i omgivningen och vidare har byggnaden även utrustats med modern teknologi som exempelvis biocentriskt ljus för att bidra till kvalitativ omsorgsmiljö. Klimatmässigt har utförandet genomgående skett med en hög hållbarhetsprofil. Uppvärmning sker med bergvärme, solceller har installerats på taket och övrig takyta är byggd med sedumtak för bidrag till hantering av dagvatten. Fastigheten som helhet har utformats i linje med vårt arbete inom Klimatneutral social infrastruktur och miljöcertifierats med Leed Guld.

Vi valde under 2021 att avyttra fastigheten till Nrep och har under året erhållit slutlig köpeskilling i anslutning till färdigställandet. Oavsett avyttring så är vi långsiktiga i vårt genomförande av projektet och gläds särskilt åt det fina omdömet som våra hyresgäster visat byggnationen.

20240619194811

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, ett hem att vara stolt 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 på 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. Ytterligare ett kvitto på kvalitet i utförande och materialval är vårt beslut att Svanen-certifiera alla nya gruppbostäder.

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.

	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	18 487	16 538	12 183
Driftmarginal, %	87	82	84
Förvaltningsyta, kvm	5 610	4 638	4 620
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	13	12
Byggrätter, kvm BTA	3 000	2 560	2 040
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	409 081	349 655	311 827

Händelser under året

Färdigställande och inflyttning har skett i gruppbostaden Nyhem i Finspångs kommun. Kommunen driver verksamheten i den dubbla gruppbostaden och det är glädjande att se hur pass väl verklig utformning och gestaltning stämmer överens med initiala visionsbilder på planerad byggnation.

Byggstart har under året skett av gruppbostäder i Enskede, Stockholm, samt i Slite på Gotland. Bägge byggnationer kommer att certifieras enligt Svanen och färdigställdes för inflyttning under inledningen av 2024. Vi välkomnar ytterligare två hållbara gruppbostäder i vår långsiktiga förvaltning.

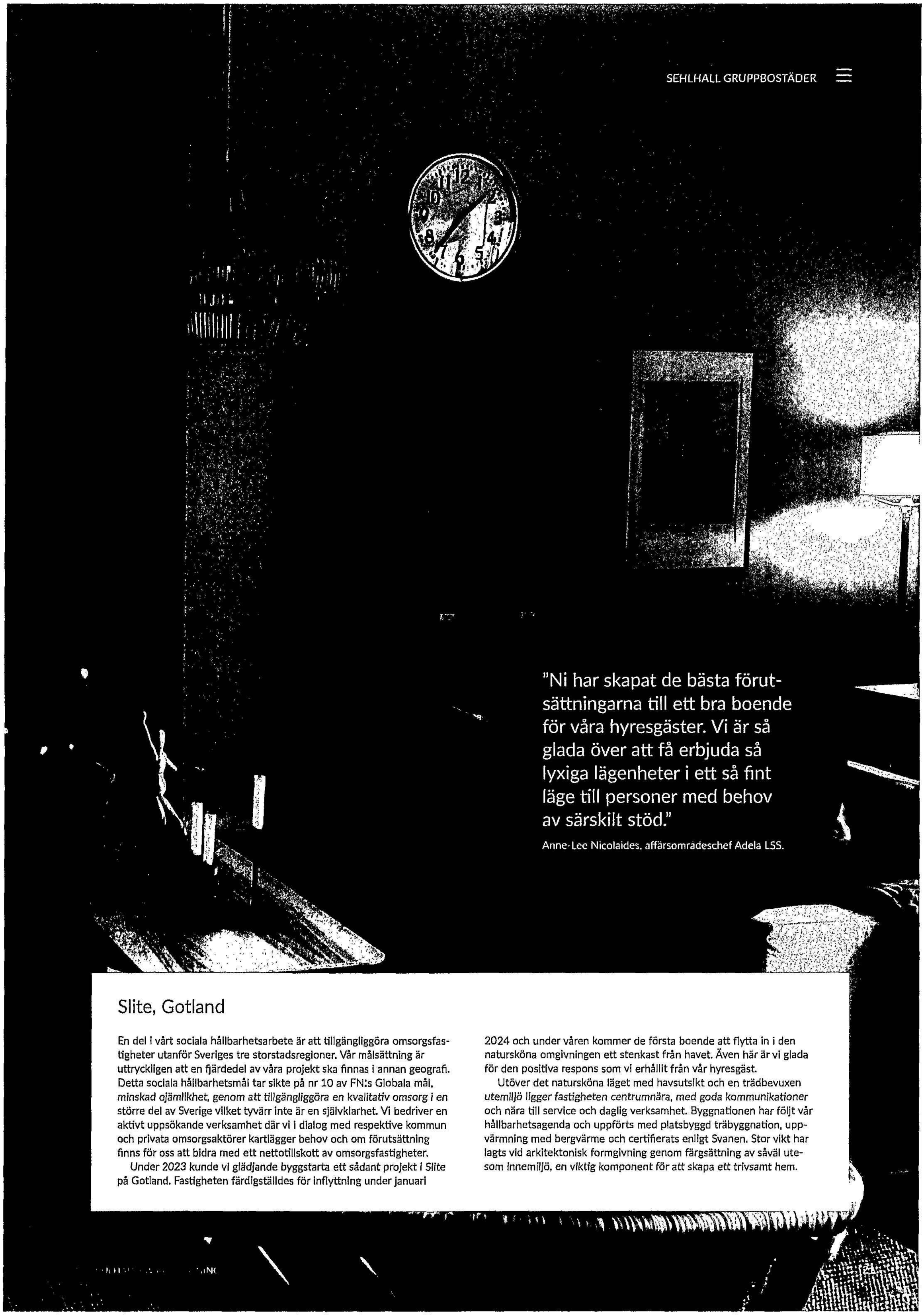
Hyresavtal har tecknats med Nytida avseende gruppboende i det seniorkvarter som planeras i Täby. Hyresavtalet är på 15 år och byggstart och inflyttning kommer att planeras i dialog med hyresgästen.

Bygglov för gruppbostaden i Neglinge, Nacka, har beviljats men överklagats. Vår bedömning är att överklagan kommer avslås och att byggstart kan ske under 2024.

Under året har vi erhållit detaljplan för den byggrätt på upp till två gruppbostäder som vi drivit i Östersund. Utifrån detta har vi förvärvat fastigheten med naturskönt läge på Frösön. Diskussioner pågår med kommunen om hyresavtal och byggstart kommer att ske när hyresavtal tecknats.

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har genomförts för de åtta gruppbostäder som varit i drift mer än tre år och därmed kan genomgå denna certifiering. Samtliga åtta har under 2023 eller i inledningen av 2024 erhållit certifiering nivå Silver. Ett glädjande besked och ytterligare bevis på vår långsiktigt hållbara fastighetsförvaltning.

20240619194182



"Ni har skapat de bästa förutsättningarna till ett bra boende för våra hyresgäster. Vi är så glada över att få erbjuda så lyxiga lägenheter i ett så fint läge till personer med behov av särskilt stöd."

Anne-Lee Nicolaides, affärsområdeschef Adela LSS.

Slite, Gotland

En del i vårt sociala hållbarhetsarbete är att tillgängliggöra omsorgsfastigheter utanför Sveriges tre storstadsregioner. Vår målsättning är uttryckligen att en fjärdedel av våra projekt ska finnas i annan geografi. Detta sociala hållbarhetsmål tar sikte på nr 10 av FN:s Globala mål, *minskad ojämlikhet, genom att tillgängliggöra en kvalitativ omsorg i en* större del av Sverige vilket tyvärr inte är en självklarhet. Vi bedriver en aktivt uppsökande verksamhet där vi i dialog med respektive kommun och privata omsorgsaktörer kartlägger behov och om förutsättning finns för oss att bidra med ett nettotillskott av omsorgsfastigheter.

Under 2023 kunde vi glädjande byggstarta ett sådant projekt i *Slite* på Gotland. Fastigheten färdigställdes för inflyttning under januari 2024 och under våren kommer de första boende att flytta in i den natursköna omgivningen ett stenkast från havet. Även här är vi glada för den positiva respons som vi erhållit från vår hyresgäst.

Utöver det natursköna läget med havsutsikt och en trädbevuxen *utemiljö ligger fastigheten centrumnära, med goda kommunikationer* och nära till service och daglig verksamhet. Byggnationen har följt vår hållbarhetsagenda och uppförts med platsbyggd träbyggnation, uppvärmning med bergvärme och certifierats enligt Svanen. Stor vikt har lagts vid arkitektonisk formgivning genom färgsättning av såväl utesom innemiljö, en viktig komponent för att skapa ett trivsamt hem.

20240619194483

Sehlhall Skolfastigheter

Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor. Vi kombinerar den mindre organisationens flexibilitet och kundlyhördhet med stort kunnande, genomförandeförmåga och finansiell styrka. På så sätt säkerställer vi att mer av investeringen hamnar i fastigheten och inte i kostsam och otydlig kravställning vilket tyvärr ofta sker och skapar ett slöseri i välfärden.

Våra barn vistas ofta i skolan 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 de 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.

	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	8 657	4 105	0
Driftmarginal, %	83	82	–
Förvaltningsyta, kvm	3 535	3 535	0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	13	13	16
Byggrätter, kvm BTA	2 600	2 000	4 700
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	215 498	202 087	97 949

Händelser under året

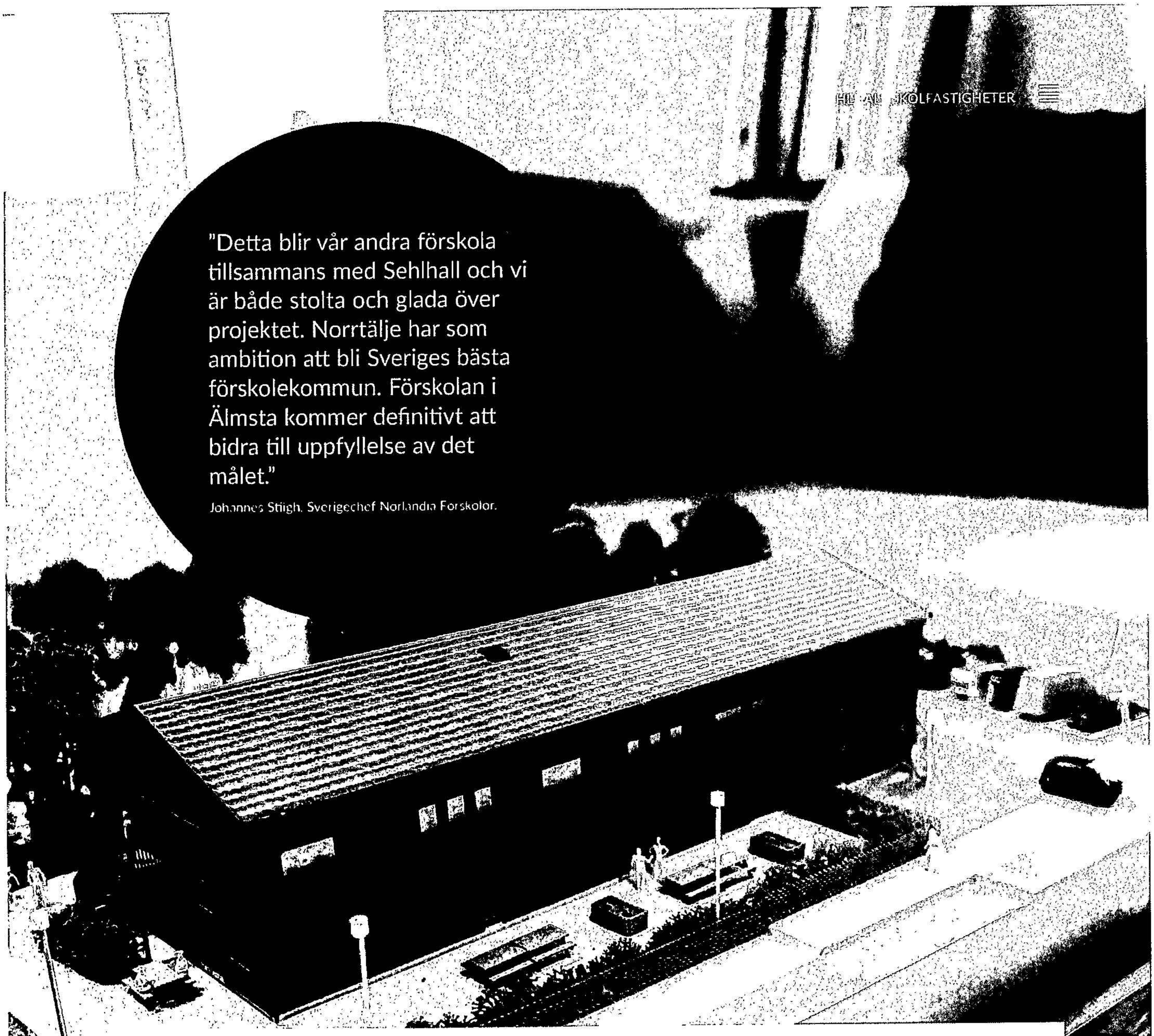
I slutet på året färdigställdes utbyggnaden av förskolan Trädkronan i Västerås och redan till vårterminen 2024 kunde Dibber välkomna ytterligare barn i den utökade verksamheten.

Under året har vi även byggstartat vår andra förskola i Norrtälje, närmare bestämt i Älmsta. Hyresavtal har tecknats med Norlandia och inflyttning bedöms ske under slutet av 2024.

För projektet med förskolan Tegelbruket i Halmstad är den kommunala dialogen kring bygglov fortsatt utdragen. Förhoppningen är att bygglov kan erhållas och byggstart ske under 2024 för den av närboende efterlängtade förskolan.

Detaljplanen avseende Österhagen i Huddinge kommun, där vi har avtal om att tillträda en byggrätt för förskola vid laga kraftvunnen detaljplan, har försenats. Ansvariga byggherrar avvaktar under nuvarande marknadsförutsättningar fullföljande av planprocessen och det är i nuläget osäkert om projektet kommer att realiseras.

20240619194844


ÄLMSTA FÖRSKOLA
ÄLMSTA FÖRSKOLA
ÄLMSTA FÖRSKOLA

20240619194835

Stadsbyggnadsbolaget

Stadsbyggnadsbolaget förädlar mark till levande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Vi gör det antingen på egen mark, eller 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 ska skapa den perfekta stadsmässiga miljön eller det innovativa småhusområdet, så är vägen dit densamma. Vi utgår *från slutkundens efterfrågan, platsens historia och förutsättningar* 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. 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. Vi samarbetar med forskare, specialister och ett stort antal handplockade konsulter inom olika verksamhetsgrenar, allt för att säkerställa att vi arbetar utifrån de bästa möjliga förutsättningarna. 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, värnar om långsiktigt välmående.

	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	1 506	2 372	2 504
Driftmarginal, %	61	89	91
Genomsnittlig kontraktslängd, år	1	1	2
Landbank, kvm	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	408 223	394 910	374 920

Händelser under året

Eskilstuna kommun har fattat beslut om planprogram för Sundbyholm vilket pekar ut 1 200 bostäder på vår fastighet. Beslutet är i linje med samrådshandlingar och möjliggör omfattande bebyggelse på vår fastighet. Projektarbetet går nu vidare för att få igång första detaljplan vilket planeras ske under första halvåret 2024.

Efter lång väntan har den kommunala områdesplanen för Björknäs och Eknäs, där vårt projekt Skuru ingår, antagits av Nacka kommun. Tidplanen stipulerar att vi nu under 2024 kan erhålla planstart för det projekt som vi en längre tid haft positivt planbesked för.

För Nygård, Täby, pågår planering och projektering för renovering av värdshusets kök. Ett naturligt steg i att lyfta Nygård som besöks- och mötesplats.

Förvärvsavtal har tecknats avseende fastighet om cirka två hektar i Mölndal där markförädlingsprojekt ska bedrivas inom Stadsbyggnadsbolaget. Den ursprungliga fastighetsägaren kvarstår i projektet med en ägarandel om 30 procent och formellt tillträde sker vid positivt planbesked vilket bedöms erhållas under 2024.

För Sundbyholm, Eskilstuna, har ansökan godkänts om att inkludera projektet som Citylab projekt. Sweden Green Building Councils certifiering för hållbar stadsutveckling. Projektet ska därmed drivas enligt denna standard vad gäller planering, genomförande och förvaltning vilket tydliggör vår höga hållbarhetsagenda även inom segmentet markförädling.

6

20240619194486

Vårt erbjudande – Markförädling

Evidensbaserad stadsutveckling

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 förutsatt denna 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. Allt detta kan Stadsbyggnadsbolaget, via Sehlhalls plattform, erbjuda.

Vårt erbjudande processar innehåller ett flertal steg och moment. Övergripande kan dessa delas upp i dessa fyra steg:

1 Partnerskap

2 Intressentdialog

3 Projektutveckling

4 Realisering

20240619194487

III

Hållbarhet för Sehlhall

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 koldioxddekvivalenter. 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 till att uppnå målen. Eftersom Sehlhall fokuserar på social infrastruktur så är många mål och delmål inkorporerade i verksamheten. Den detaljerade kartläggningen 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".

Nyhem gruppbostad, Finspång. Dubbel gruppbostad som skapar ökad tillgänglighet och möjliggör effektiv personalbemanning. Klimatmässigt hållbar genom träbyggnation, bergvärme samt solceller och med formgivning anpassad till närmiljö. Kommer att certifieras enligt miljöbyggnad iDrift.



Samhällsbidrag

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

Långsiktigt hållbarhetsmål

2030 ska hela vår verksamhet vara klimatneutral och vi ska bidra till Sveriges sociala infrastruktur genom byggstart av fjorton omsorgsfastigheter årligen. Vi har satt en färdplan för att successivt förflytta oss till vårt långsiktiga hållbarhetsmål.

Färdplan

2021
Införa ett miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001 och ISO 14001.

2023
Vår energianvändning inklusive uppvärmning, ska vara 100 procent förnybar.

2023
Alla våra hyresgäster har gröna hyresavtal alternativt gröna bilagor avseende verksamhetens elanvändning.

2025
De byggstarter vi genomför från och med 2025 ska vara klimatneutrala ur ett livscykelperspektiv.

Fokusområden

Klimat

Vi jobbar kontinuerligt för att minimera klimatpåverkan och resursförbrukningen från vår verksamhet genom medveten planering och erfarenhetsåterföring från projekt. Vi eftersträvar klimattåliga och framtidssäkra 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 goda 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. Transparent affärsetik och rapportering.

20240619104489

Framsteg under året

Hållbarhetsarbetet är ett ständigt pågående arbete och fastighetsutveckling genom nybyggnation innehåller långa cykler vilket innebär att projekt ofta spänner över flera år från planering till färdigställande. Vi har hållbarhetsarbetet med oss i samtliga pågående och framtida projekt och här presenteras ett urval av de framsteg som skett under året. För en mer fullständig och löpande information kring vårt hållbarhetsarbete hänvisas till sehlhall.se, där finns även en förklaring av vissa begrepp.

Klimat

Vi fortsätter att successivt förbättra vår förvaltning av befintliga fastigheter men framförallt ta steg mot att vi från och med 2025 ska vara klimatneutrala i de nybyggnadsprojekt som vi genomför.

Socialt

Ett år som 2023 blir den sociala aspekten av vårt hållbarhetsarbete extra viktig när omvärldsfaktorer gör att många aktörer ställer in planerade byggnationer. Målsättningen att tillgängliggöra kvalitativa omsorgsfastigheter för de som behöver det mest är extra betydelsefull.

Styrning

Som ett relativt litet bolag har vi endast ett fåtal krav på vår formella rapportering. Oavsett detta så styr vi vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete för att prioritera och tydliggöra vägen till våra mål, såväl på kort som lång sikt. All information om vårt hållbarhetsarbete och vår uppföljning finns på vår hemsida och vi strävar efter transparent affärsetik och rapportering.

20240619 0946

Ett urval av våra framsteg inom respektive fokusområde

Klimat

- Certifierat åtta fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och uppnått nivå Silver. Detta utgör samtliga gruppbostäder som varit i förvaltning mer än tre år och vi har nu upprättat en konkret plan för certifiering av kvarstående fastigheter i förvaltning när en treårsperiod från färdigställande gått.
- 100 procent av vår förvaltning har nu både klimatneutral uppvärmning och gröna elavtal vilket innebär att energiförbrukningen i hela fastighetsbeståndet är förnybar, såväl den egna energiförbrukning som våra hyresgästers.
- Vi har erhållit Leed Guld certifiering för vårt färdigställda projekt Öreslandet 3. Ett fint projekt med bergvärme, solceller, sedumtak och många andra funktioner. Ni kan läsa mer om projektet på sidan 19.
- Planering för miljöcertifiering av samtliga byggstartade projekt under året. Merparten certifieras under byggnation, två i miljöbyggnad silver och fyra enligt Svanen. Den sista byggstarten avser en utbyggnad och kommer därav certifieras som Miljöbyggnad iDrift när den varit i förvaltning i tre år.
- Vi har kopplat vårt projekt Sundbyholm till Citylab och kommer utifrån detta att genomföra platsutvecklingen i linje med denna certifiering som ställer höga krav på ambitiöst hållbarhetsarbete från planering till genomförande.
- Vi bygger mestadels i träbyggnation och allt material som vi använder kommer från ansvarsfullt skogsbruk.
- Vi utvärderar möjligheterna till återbruk i projekt och kommer i flera byggstartade projekt under året att använda återbrukat material som exempelvis bergkross och tegel.

Socialt

- Vi kan glädjande meddela att vi under året färdigställt fyra projekt med totalt 108 omsorgsbostäder och cirka 40 förskoleplatser.
- Vidare har vi byggstartat sju nya projekt med totalt 122 lägenheter omsorgsbostäder och cirka 140 förskoleplatser. En fantastiskt bedrift i nuvarande marknadsläge.
- Ett av dessa projekt genomförs utanför Sveriges tre storstadsregioner.
- Vi har erhållit tilldelning i en kommunal markanvisningstävling i Nynäshamn, vilket återigen bevisar att vi skapar kvalitativa och kostnadseffektiva omsorgsfastigheter. Mer välfärd för pengarna.
- Flertalet av våra projekt inkluderar test av ny välfärdsteknologi som belysningsfunktioner som kan motverka spridning av smittopartiklar. Vi fortsätter att höja ribban för utformning av omtyckta arbetsplatser.

Styrning

- Under året har vi genomfört kartläggning enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) för att kommande år kunna rapportera klimatavtryck enligt denna standard. Mätstruktur är på plats vilket innebär att 2023 kommer att bli basår som kommuniceras från och med 2024.
- Vi har även satt en struktur för livscykelanalyser (LCA) av våra projekt och testat detta på genomförda projekt under året. Denna struktur är viktig för vårt mål att från och med 2025 genomföra klimatneutrala byggprojekt ur ett livscykelperspektiv.
- Under 2023 förnyat licensen för vår ISO certifiering inom kvalitet och miljö vilket fortsatt innebär en kvalitetsstämpel på vår struktur och arbetssätt.
- Etablerat samarbete med Equmeniakyrkan för att möjliggöra social och klimatmässigt hållbar framtida användning av övertaliga kyrkobyggnader. Ett flertal projekt är under utvärdering och första byggstart bedöms ske under 2024.
- Erhållen finansiering under året kommer mestadels från grön finansiering och plan är satt för refinansiering av obligation på ett sätt som även gör att den finansieringskällan inom kort kommer att klassificeras som hållbar.

20240619139491

Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi är beroende av belåning för att finansiera vår tillväxt. Vi hanterar relationer med långivare på samma sätt som övriga affärsrelationer, det vill säga 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 att det vid det tillfället föreligger förutsättningar för att öka risken genom att söka bankfinansiering via byggkreditiv under byggnation respektive slutfinansiering vid inflyttning.

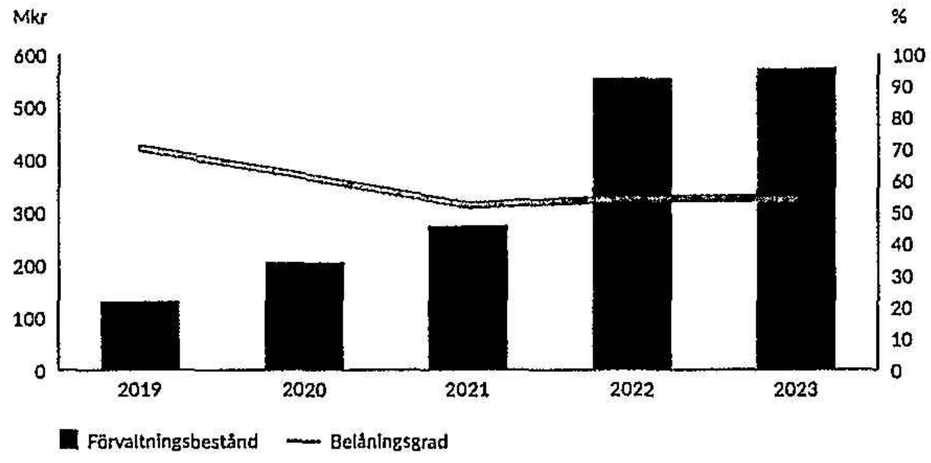
Merparten av vår finansiering uppfyller kreditgivares krav för gröna lån. Under 2022 fastställde vi även vårt hållbara ramverk vilket innebär att vi kan ge ut hållbara, gröna eller sociala obligationer. Allt är en tydlig del av vår hållbarhetsstrategi klimatneutral social infrastruktur.

Vår finansiering kan förenklat delas upp i fem delar.

Eget kapital
Utöver grundandet så har Sehlhall sedan starten genomfört tre 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, regelmässigt hos samma kreditgivare. En sådan kredit är typiskt sett långsiktigt ämnad med en amorteringstakt över trettio 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 förutsebarheten i våra fastigheter mycket god och ger därmed goda förutsättningar för en refinansiering avseende befintlig skuld, oavsett den formella avtalslängden på skulden.

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

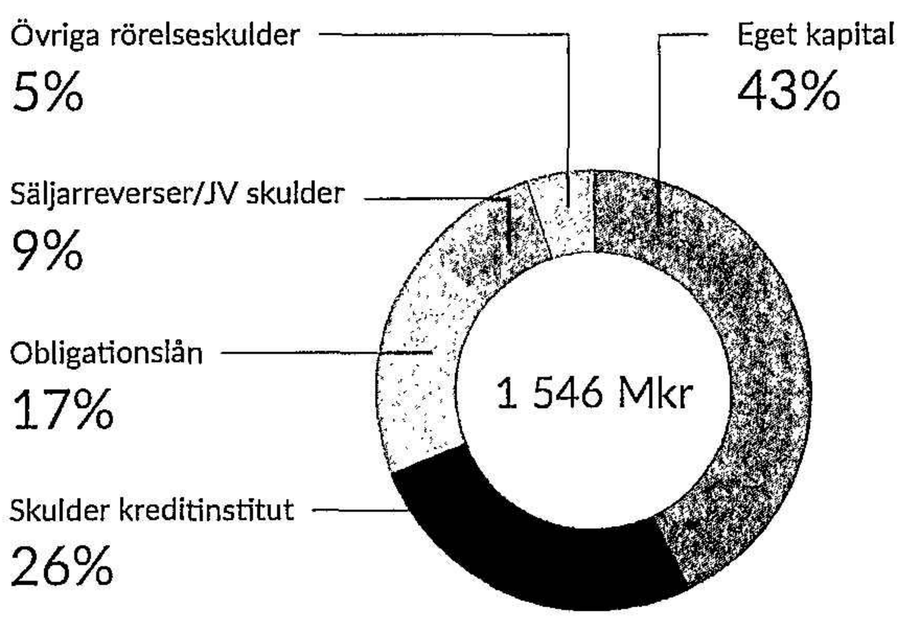


20240619019492

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 mot tidigare. 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 vårt projektgenomförande till rådande omständigheter och skjuter projekt på framtiden samt prioriterar de projekt där vi som helhet ser bäst affär. 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. I det tillväxtskede som bolaget befunnit sig i och med avseende på refinansiering av utestående obligation så har vi valt principen att maximera flexibilitet i finansiering och därmed är merparten av vår finansiering upptagen med rörlig ränta. Den snabbt stigande räntan under 2022 och 2023 har därmed medfört en successivt stigande snittränta för bolaget. Vidare kostnadsför vi alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av skulderna avser projekt med 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 54 procent och med stibor på 4 procent och nuvarande lånemarginaler så har dessa lån en räntetäckningsgrad om 1,6. I samband med att refinansiering av utestående obligation genomförs kommer en omläggning av räntebindning av delar av portföljen att genomföras. I nuläget kan en 5-årig stibor säkras på cirka 2,8 procent och detta skulle i samma exempel som ovan då ge en räntetäckningsgrad på 2,1 för direkt säkerställd skuld i vårt långsiktiga förvaltningsbestånd.

Finansieringskällor per 31 december 2023



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 i kreditinstitut som regel inte aktuellt. Som ett komplement till skuldsättning hos kreditinstitut gav Sehlhall under år 2020 därför ut ett obligationslån. Syftet med obligationslånet och den förstärkta likviditeten är att ytterligare tillgodose marknadens höga efterfrågan på kvalitativa fastigheter inom social infrastruktur.

Under första kvartalet 2024 har detta obligationslån återköpts i sin helhet och ett nytt, treårigt obligationslån om 200 Mkr istället getts ut. Det nya obligationslånet är kopplat till vårt Hållbara finansiella ramverk och kommer inom kort att tas upp för handel på Nasdaq Sustainable Bond Market.

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 tex 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 29, 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 regleras dessa poster löpande och varierar i storlek utifrån omfattningen på verksamheten, främst beroende på pågående byggnationer i egen regi.

20240619194493

Ägande och bolagsstyrning

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 2023 har Sehlhall Fastigheter 1 429 150 aktier fördelat på 554 536 A-aktier samt 874 614 B-aktier. Varje A-aktie har tio 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)	29	63
Övriga medarbetare samt styrelse	13	18
Stena Fastigheter	10	2
Övriga externa ägare	49	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.

Sehlhall har, genom det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding, en obligation som är upptagen till handel på Frankfurt Stock Exchange Open Market. 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 2023

Årsstämma hölls den 25 maj på bolagets kontor i Stockholm. Vid stämman var 78 procent av bolagets röster och 17 procent av antalet aktieägare 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 2024

Styrelsen har beslutat att årsstämman ska hållas den 23 maj i Stockholm. Kallelse kommer att utfärdas i vederbörlig ordning.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsens främsta 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 arbetar enligt. Styrelsen har inga särskilda utskott.

Under 2022 utsågs 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 från 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 som ersättare för Ulf Adelsohn som avböjt omval. Styrelsen i övrigt har varit intakt sedan den valdes 2019.

Sehlhall Fastigheters styrelse består av sex ledamöter samt tre 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 fem ordinarie styrelsemöten, varav en strategidag. Vid behov kan även ytterligare möten kallas till eller hållas per capsulam. Under 2023 har styrelsen haft nio protokollförda styrelsemöten.

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.

20240619119494

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

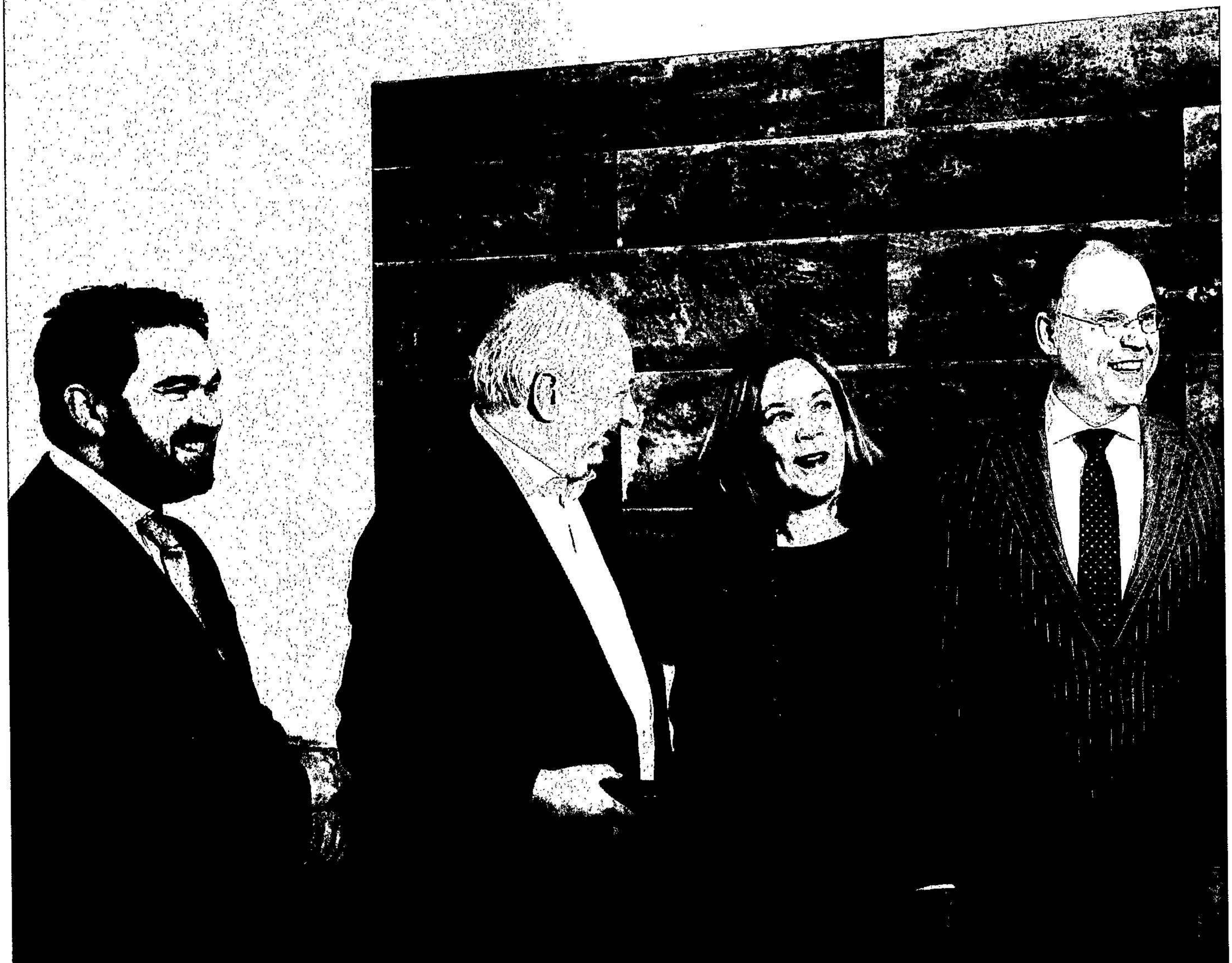
"Sverige, liksom större delen av västvärlden, har ett allt ökande behov av social infrastruktur samtidigt som landets kommuner har begränsade resurser. Sehlhall utgör en del av lösningen vilket var en viktig faktor för mig som investerare. Detta, i kombination med en stabil värdetillväxt, avgjorde saken."

Lars Rodert

20240619194955

Ledning och styrelse

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



suppleant

[illegible]

ledamot

[illegible]

ledamot

[illegible]

ordförande

[illegible]

20240619194906



ledamot

ledamot

ledamot. VD, koncernchef

suppleant. CFO

suppleant. COO

Finansiella rapporter

20240619119498

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sehlhall Fastigheter AB, organisationsnummer 559114-3481, får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Allmänt om verksamheten
Sehlhall är ett privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. För utförlig information om ägandet hänvisas till sidan 32.

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 Stadsbyggnadsbolaget 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 fortsatt avvaktande fastighetsmarknad påverkad av utmanande finansiella förutsättningar med hög inflation och stigande räntenivåer. 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 byggstartat två förskolor varav den ena färdigställdes i slutet på året för inflyttning till vårterminen 2024 och den andra kommer att färdigställas under 2024 för inflyttning till vårterminen 2025. Inom gruppbostäder så flyttade Finspångs kommun i inledningen av året in i den nybyggda gruppbostaden Nyhem. Vidare har vi under året även byggstartat en gruppbostad på Gotland samt en i Stockholm och bägge dessa har färdigställts för inflyttning under första kvartalet 2024. Gällande vårdboenden så färdigställde vi byggnationen i Täby under inledningen av året då Humana flyttade in avseende vårdboende samt Ersta Diakoni avseende gruppbostaden. Vi avyttrade fastigheten under 2021 och när projektet nu färdigställdes erhöll vi slutlig köpeskilling. Som helhet är det ett projekt vi är mycket stolta över och som får fina vitsord från hyresgästerna och andra intressenter. Fina vitsord får även vårt projekt i Nynäshamn som byggstartats under året. Det är ett vårdboende om 50 lägenheter med Vardaga som hyresgäst och där byggnation är i full gång för inflyttning under tredje kvartalet 2025. I byggnationen planeras även för en gruppbostad där hyresgästdialog pågår.

Att vi i det finansiella klimat som rått under 2023 har såväl byggstartat som färdigställt projekt inom alla kompetensområden är något vi är särskilt stolta över. För att fortsätta möjliggöra tillväxt så genomförde vi under året en nyemission som tillförde 192 Mkr i eget kapital. Vi fortsätter att investera för långsiktig tillväxt och merparten av den från emissionen erhållna likviden används till investeringar i pågående byggnationer. Samtidigt har även projekt i tidigare skeden än byggnation utvecklats väl med ett flertal laga kraft vunna detaljplaner och tecknade hyresavtal. Detta borgar för fortsatta byggstarter och möjliggör en fortsatt tillväxt, samtidigt som vi är med och bidrar genom att skapa nettotillskott av social infrastruktur. Vår strategiska utveckling innebär fortsatt att våra kassaflödesfastigheter kommer att stå för merparten av vår tillväxt och att projektportföljens relativa andel därmed kommer fortsätta att minska.

Ett kvitto på vår positiva påverkan inom social hållbarhet är det samarbete som under året ingåtts med Equmeniakyrkan. Samfundet bildades då Metodistkyrkan i Sverige, Svenska Baptistsamfundet och Svenska Missionskyrkan valde att gå samman och Equmeniakyrkan har idag cirka 600 församlingar över hela Sverige. Som en följd av ökat samarbete mellan församlingar så frigörs kyrkofastigheter. Samarbetet med Sehlhall handlar om att vi då bidrar med kunskap för att möjliggöra ett alternativt nyttjande i linje med samfundets värdegrund genom att ställa om fastigheterna till välbehövliga omsorgsfastigheter, så som gruppbostäder, skolor och vårdboenden. Ett flertal projekt är under arbete och vi hoppas att vi kommer till byggstart i det första gemensamma projektet under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Under inledningen av 2024 har färdigställande skett för gruppbostäderna på Gotland såväl som i Stockholm. Inflyttning har skett av Adela respektive Frösunda och bägge fastigheter förvaltas nu långsiktigt av Sehlhall.

Vi har även tecknat såväl hyresavtal som fastighetsförvärvsavtal för ett projekt i Upplands-Bro. Fastigheten ligger i området Norrbodahöjden som är ett stort detaljplaneområde som kommer att bebyggas under de kommande åren och där vi förvärvat en fastighet med byggrätt för vård- och gruppboende. Hyresavtal avseende såväl vårdboende som gruppbostad har tecknats med Attendo. Projektet löper nu vidare med bygglovsprojektering och byggstart bedöms ske under inledningen av 2025 och färdigställas under andra halvåret 2026.

Som ett led i vårt hållbarhets- och finansieringsarbete så har vi under första kvartalet 2024 refinansierat det utestående obligationslånet genom återköp och utfärdande av ett nytt hållbart obligationslån kopplat till vårt hållbara ramverk. Den nya obligationen minskar vår refinansieringsrisk samt stärker vår hållbarhetsprofil genom den tydliga kopplingen till syftet att möjliggöra grön och energieffektiv social infrastruktur, helt i linje med vårt hållbarhetsprogram Klimatneutral social infrastruktur. Obligationen är vid årsredovisningens avlämnande under pågående notering på Nasdaq Sustainable Bond Market. Mer om vår utestående obligation går att läsa på sehlhall.se.

I samband med refinansieringen av det tidigare obligationslånet så genomfördes en emission som tillförde bolaget 107 Mkr under det första kvartalet 2024. Kapitalet tillfördes av en kombination av befintliga ägare samt selektivt utvalda nya investerare och genomfördes som ett led i att reducera utestående övergripande skuld.

Förväntad framtida utveckling
Sverige har stora demografiska behov inom social infrastruktur. Sveriges äldreomsorg behöver tillföras tusentals nya lägenheter bara de kommande åren. Under samma period behövs många nya för- och grundskolor och hälften av våra kommuner uppger brist på gruppbostäder, trots att det är en lagstadgad rättighet. Samtidigt kommer många rapporter om ett minskat byggande och många kommuner har 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 marknadsturbulensen, främst genom en ökad tröghet vad gäller nödvändiga externa beslut samt högre finans- och produktionskostnader. Trögheten medför att vi under 2023 startat färre projekt än vår ursprungliga plan. Å andra sidan har flera av dessa skjutits fram till 2024 och vi räknar med fortsatta byggstarter av omsorgsfastigheter under året. 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.

Nybyggnation är kapitalkrävande och finansieringsmarknaden är mer utmanande nu än under de senaste åren. Tillsammans med våra ägare och finansiärer för vi löpande diskussioner kring hur vi på bästa sätt skall finansiera oss för att tillvarata en ökande efterfrågan med väl avvägd finansiell risk. Vi genomför merparten av våra byggnationer för egen långsiktig förvaltning, men historiskt har vi valt att avyttra vissa projekt för att frigöra likviditet och

20240619019499

uppnå en högre genomförandetakt. I nuvarande avvaktande marknadsklimat har vi valt att inte avyttra projekt men i takt med att transaktionsmarknaden normaliseras kan vi återgå till ett högre projekttempo genom avyttringar av projekt.

Flerårsöversikt

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka enligt plan och fördelar sig på 18,5 Mkr för Gruppbostäder, 8,7 Mkr för Skolfastigheter och 7,0 Mkr för Vårdbostäder, samt 1,5 Mkr från Stadsbyggnadsbolaget. Den senare avser *fastighetsförvaltning under tiden som förädling av fastigheter pågår. Samtliga* av våra långsiktiga hyresavtal innehåller klausuler för 100 procent indexuppräkning vilket innebär att vi för 2024 får en uppräkning av hyresintäkter med 6,5 procent. Driftmarginal från fastighetsförvaltningen ligger på 83 procent vilket är en högre nivå jämfört med föregående år men fortsatt något under vår bedömda långsiktiga nivå. 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 fortsatt höga räntekostnader vilket är en effekt av Riksbankens räntehöjningar samt 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 54 procent. Genom fler färdigställande, indexuppräknade hyresintäkter samt amortering stärks vår finansiella ställning successivt.

Samtliga fastigheter i förvaltning har marknadsvärderats av extern part och värdejusteringar jämfört mot tidigare år har i dessa fall medfört nedskrivningar utifrån högre avkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Högre avkastningskrav kompenseras delvis av högre intäkter utifrån indexuppräkning men medför ändå som helhet en nedskrivning med – 21 Mkr. Genomsnittligt avkastningskrav i externvärdering för vårt förvaltningsbestånd uppgår till 5,33 procent (4,72). Vi redovisar projektfastigheter till anskaffningsvärde fram till den tidpunkt kvarstående risker i byggnation anses hänförliga till byggentreprenör. Generellt är denna tidpunkt vid färdigställd grundläggning då entreprenören därefter bär huvudsaklig risk för byggnationen.

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 572 Mkr av fastigheter i förvaltning och cirka 880 Mkr av fastigheter i projektfas. *Vi arbetar med bankfinansiering avseende såväl byggkreditiv som slutfinan*siering 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 55 procent, med en snittränta under året om 6,91 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 43 procent.

För moderbolaget så består årets förlust på rörelsenivå av kostnader kopplat till utveckling av verksamheten och andra koncernövergripande funktioner. Moderbolagets soliditet ligger på 99 procent.

	Koncernen			
	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter, Tkr	35 695	25 804	15 081	12 378
Driftnetto, Tkr	*29 995*	*20 108*	*12 987*	*10 668*
Driftmarginal, %	83	78	86	86
Förvaltningsyta, kvm	10 311	9 037	7 710	6 785
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	73 092	65 426	56 430	63 975
Landbank, kvm	1 944 962	1 919 621	1 919 621	1 820 621
Årets resultat före skatt, Tkr	*-72 591*	*-21 493*	*46 756*	*37 460*
Balansomslutning, Tkr	1 576 771	1 465 119	1 233 243	909 203
Snittränta, %	6,91	7,94	5,77	5,79
Soliditet, %	43	38	47	44
Belåningsgrad, %	55	58	58	67

	Moderbolaget			
	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	*-4 479*	*-5 301*	*-3 709*	*-9 357*
Balansomslutning (Tkr)	514 220	331 199	325 379	199 651
Soliditet (%)	99	99	98	87

20240619 19:30

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 tio 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	325 014 324
Nyemission	183 946 592
Årets resultat	2 020 921
Summa disponibla medel	**510 981 837**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	510 981 837
Summa disponibla medel	**510 981 837**

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

20240619 9503

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		35 695	25 804
Övriga intäkter		207	2 098
Resultat från andelar i intresseföretag		0	3 252
Summa rörelsens intäkter	7	**35 902**	**31 154**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-5 231	-4 647
Underhållskostnader		-516	-919
Fastighetsskatt		-160	-212
Summa fastighetskostnader	8	**-5 907**	**-5 778**
Driftsöverskott		***29 995***	***25 376***
Övriga kostnader			
Centrala administrationskostnader	8	-29 783	-30 568
Resultat från andelar i intresseföretag		-367	0
Avyttring av koncernföretag		0	-1 645
Summa övriga kostnader	9, 10	**-30 150**	**-32 213**
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		**-155**	**-6 837**
Ränteintäkter	11	1 383	191
Räntekostnader	11	-53 141	-52 118
Resultat före värdeförändringar och skatt		**-51 913**	**-58 764**
Värdeförändringar			
Fastigheter		-20 678	37 271
Årets skatt	12	2 130	-8 322
Årets resultat		**-70 461**	**-29 815**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		*-66 695*	*-29 370*
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		*-3 766*	*-445*
Årets resultat		**-70 461**	**-29 815**
Övrigt totalresultat:			
Övrigt totalresultat för perioden		**0**	**0**
Summa totalresultat för perioden		**-70 461**	**-29 815**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-66 695	-29 370
Innehav utan bestämmande inflytande		-3 766	-445
Summa totalresultat för perioden		**-70 461**	**-29 815**
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning	33	*-50,40*	*-24,41*
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	33	*1 323 200*	*1 203 000*

20240619195O2

Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	13, 14		
Förvaltningsfastigheter	15	1 414 610	1 268 318
Inventarier	16	315	336
Nyttjanderätter	17	7 065	7 971
Andelar i intresseföretag		6 688	6 331
Fordringar hos intresseföretag		9 305	9 665
Summa anläggningstillgångar		**1 437 983**	**1 292 621**
Varulager			
Projektfastigheter		37 359	35 812
Summa varulager		**37 359**	**35 812**
Omsättningstillgångar	18		
Kundfordringar		7 446	13 122
Övriga kortfristiga fordringar		8 880	72 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 901	7 816
Likvida medel	20	47 202	43 170
Summa omsättningstillgångar		**71 429**	**136 686**
Summa tillgångar		**1 546 771**	**1 465 119**
Eget kapital	21		
Aktiekapital		1 429	1 203
Övrigt tillskjutet kapital		567 073	383 127
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		-30 765	39 752
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**537 737**	**424 082**
Innehav utan bestämmande inflytande		132 848	133 725
Summa eget kapital		**670 585**	**557 807**
Långfristiga skulder	18, 22		
Övriga avsättningar		0	1 886
Uppskjuten skatteskuld	23	30 483	33 286
Obligationslån		0	263 358
Skulder till kreditinstitut		374 039	335 781
Leasingskuld	17	6 637	6 864
Övriga långfristiga skulder		85 081	87 036
Summa långfristiga skulder		**496 240**	**728 211**
Kortfristiga skulder	18, 22		
Övriga avsättningar		1 447	1 886
Leasingskuld	17	278	927
Skulder till kreditinstitut		21 303	57 662
Obligationslån		259 360	0
Leverantörsskulder		13 357	13 089
Skatteskulder	24	1 454	1 319
Övriga kortfristiga skulder	24	65 776	85 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	16 971	18 438
Summa kortfristiga skulder		**379 946**	**179 101**
Summa skulder		**876 186**	**907 312**
Summa eget kapital och skulder		**1 546 771**	**1 465 119**

20240619195303

Koncernens kassaflöde

(Tkr)	Not	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		–155	–6 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	447	2 978
Ränteintäkter		1 383	191
Räntekostnader		–59 237	–37 612
Betald inkomstskatt		–536	–639
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**–58 098**	**–41 919**
Förändring av kundfordringar		5 676	–8 550
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		63 620	31 331
Förändring av leverantörsskulder		268	–3 842
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		–24 788	49 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–13 322**	**26 884**
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	15	–120 027	-234 703
Förvärv av dotterbolag	13, 14, 15	–52 358	-43 909
Avyttring av förvaltningsfastigheter		7 121	39 824
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		–99	0
Avyttring materiella anläggningstillgångar		19	0
Förändring långfristiga finansiella fordringar		0	-3 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–165 344**	**-242 779**
Nyemission		184 172	0
Förändring fordringar intresseföretag		–364	-890
Upptagna lån		47 656	144 803
Amorteringar av lån		–48 766	-17 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**182 698**	**126 125**
Periodens kassaflöde		**4 032**	**–89 770**
Likvida medel ingående balans		43 170	132 940
Likvida medel utgående balans	20	**47 202**	**43 170**

20240619195044

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 2022-01-01	**1 203**	**383 127**	**68 264**	**132 697**	**585 291**
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			858	1 848	2 706
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				-375	-375
Summa transaktioner med aktieägare	**0**	**0**	**858**	**1 473**	**2 331**
Årets resultat			-29 370	-445	-29 815
Övrigt totalresultat					0
Utgående balans 2022-12-31	**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**

	2023 Januari-december	2022 Januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	555 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	554 536	555 536
Antalet B-aktier vid periodens början	647 464	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut	874 614	647 464
Totalt antal aktier vid periodens slut	**1 429 150**	**1 203 000**

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.

20240619195305

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		0	26
Summa rörelsens intäkter		**0**	**26**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	-11 915	-9 981
Summa rörelsens kostnader		**-11 915**	**-9 981**
Rörelseresultat		**-11 915**	**-9 955**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	7 506	4 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70	-280
Resultat efter finansiella poster		**-4 479**	**-5 301**
Bokslutsdispositioner	28	6 500	11 250
Skatt på årets resultat	12	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat		**2 021**	**5 949**

20240619195O6

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	90 816	80 816
Fordringar på koncernföretag	31	413 870	242 237
Summa finansiella anläggningstillgångar		**504 686**	**323 053**
Summa anläggningstillgångar		**504 686**	**323 053**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		6 596	4 933
Övriga kortfristiga fordringar		327	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	333	163
Summa kortfristiga fordringar		**7 256**	**5 380**
Likvida medel	20	2 278	2 766
Summa omsättningstillgångar		**9 534**	**8 146**
Summa tillgångar		**514 220**	**331 199**
Eget kapital			
Aktiekapital		1 429	1 203
Summa bundet eget kapital		**1 429**	**1 203**
Balanserat resultat		508 961	319 066
Periodens resultat		2 021	5 949
Summa fritt eget kapital	32	**510 982**	**325 015**
Summa eget kapital		**512 411**	**326 218**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder			0
Summa långfristiga skulder			**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		180	275
Skulder till koncernföretag		1 165	824
Övriga kortfristiga skulder	24	339	3 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	125	0
Summa kortfristiga skulder		**1 809**	**4 981**
Summa skulder		**1 809**	**4 981**
Summa eget kapital och skulder		**514 220**	**331 199**

20240619195O7

Moderbolagets kassaflöde

(Tkr)	Not	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Rörelseresultat		-11 915	-9 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Ränteintäkter		7 506	4 934
Räntekostnader		-70	-280
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**-4 479**	**-5 301**
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 876	-809
Förändring av leverantörsskulder		-95	-25
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-3 077	-104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 527**	**-6 239**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Nyemission		184 172	0
Lämnade aktieägartillskott		-10 000	-30 000
Lämnade lån, netto		-165 133	1 366
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**9 039**	**-28 634**
Årets kassaflöde		**-488**	**-34 873**
Likvida medel ingående balans		2 766	37 639
Likvida medel utgående balans		**2 278**	***2 766***

20240619195308

Moderbolagets förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	**1 203**	**322 025**	**-2 959**	**320 269**
Disposition enligt beslut på årsstämma				0
Balanseras i ny räkning		-2 959	2 959	0
Summa transaktioner med aktieägare				**0**
Årets resultat			5 949	5 949
Utgående balans 2022-12-31	**1 203**	**319 066**	**5 949**	**326 218**
Disposition enligt beslut på årsstämma				0
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**

	2023 januari-december	2022 januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	555 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	554 536	555 536
Antalet B-aktier vid periodens början	647 464	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut	874 614	647 464
Totalt antal aktier vid periodens slut	**1 429 150**	**1 203 000**

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.

20240619 19:09:09

Noter

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 Sehlhal 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) ochStadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB (559199-0600). Sehlhall Vårdbostäder Holding AB är enunderkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Vårdbostäder 1 AB (559254-1469), SehlhallÖreslandet 2 AB (559291-6877), Sehlhall Klsta Gård AB (559107-1427), Sehlhall Nynäshamn AB (559088-4333),Sehlhall Vårdbostäder 2 AB (559254-1477), Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB (559114-3465, ägs till 67 procent), Lännersta 11:162 JV AB (559385-2535, ägs till 70 procent), Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB (559385-2527, ägs till 70 procent), 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 procent), Lotshem Fagersta AB (559219-1117, ägs till 50 procent), Björkeby vårdfastigheter AB (559229-1404, ägs till 50 procent) och Björkeby 1:316 AB (559122-8191, ägs till 50 procent).

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 2AB (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), SehlhallGruppbostäder 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* procent) och Sehlhall Gruppbostäder 13 AB (559331-5830).

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

Alla ovan innehav är till 100 procent 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 de av EU antagna IFRS-standarderna 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 2023
Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2023. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion – ändringar av IAS 12- Upplysningar om redovisningsprinciper – ändringar av IAS 1 Ändringarna som anges ovan hade ingen inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haftnågon väsentlig effekt på innevarande period.

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas
Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen när de börjar tillämpas

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärde-metoden 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 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 upp*skattningar 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 ettföretag 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 inklu*deras 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.

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 egetkapital 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.

20240619 9510

Not 2, forts.

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 medavdrag 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 varaobefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande avanskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar övernyttjandeperioden 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 nedskrivninggörs med det belopp med vilket tillångens redovisade värde övrstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader ocn 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 leasingavtalaviseras 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 hyrainklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser allannan 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 förskottoch 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 förförsälj*ningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i den senaste kvartalsrapporten medjustering 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 redovi*sas 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, personalkostna*der 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 somräntekostnad 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 inkomsstkatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstkatter i de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter ellervärdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhetför produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljningi den löpande verksamheten. Samtliga av Sehlhalls ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheterbedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen *påbörjar investering i befintligförvaltningsfastighet för fortsatt användning* som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten ävenfortsättningsvis 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 förvärvetdirekt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.Verkligt värde har fastställts *genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 15 Förvalt-*

20240619 9513

Not 2, forts.

ningsfastigheter. 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 slutjämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvatsunder året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport föreförsäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under periodenaktiverade 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, leasingskulder, 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 som värderas tilll upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen

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

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finanslella 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. I detta fall utgör ett derivat en dokumenterat effektiv säkring av en underliggande finansiell risk, såsom ränterisk i samband med säkringsredovisning, vilket innebär att förändring i verkligt värde av derivatinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat. 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.

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.

20240619195312

Not 2, forts.

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 2023, obligationslån och skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 22 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 enligtkapitalandelsmetoden, 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.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för 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 nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta.

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper om perioder på tre till fem år med optioner att förlänga eller säga upp av 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 underliggande 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.

Not 2, forts.

20240619195513

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 avskrivningar 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 leasegivarenklassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sehlhalls förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som 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 Årsredovisningslag (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 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 balansomslutningen.

20240619195314

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS 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 15, Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydandepåverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av ochantaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Föratt avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vidfastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antagandenoch bedömningar som har gjorts framgår av not 15 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv varsprimära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisationoch 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 eventuellrabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommeratt påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

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

Uppskjuten skatteskuld
Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efterav Riksdagen beslutad skattesats om 20,6 procent från 2021 och framåt. Den verkliga skattenär betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheten på ett skatteeffektivt sätt, delstidsfaktorn.

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. Per31 december 2023 fanns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 59 455 Tkr (59 162). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 12 248 Tkr (12 187).

20240619 19515

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 och utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut uppgår till *395 342* Tkr (*393 443*). Säkerheterna för koncernens skulder till kreditinstitut utgörs av fastighetspanter. Koncernens obligationslån är kopplat till lånekovenanter som är hänförbara till likviditet (per balansdagen minst 15 Mkr, vilket motsvarar kommande två räntebetalningar) och soliditet (minst 30 procent).

Känslighetsanalys ränterisk

Om räntorna på upplåning per den 31 december 2023 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 3 953 Tkr (3 934) 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.

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.

Nedanstående tabell 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 kassaflöden.

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 värde-nivåerna.

Räntebärande skulder

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då 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:

	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning	805 057	832 354
Avgår: likvida medel	-47 202	-43 170
Nettoskuld	**757 855**	**789 184**
Totalt eget kapital	670 585	557 807
Summa kapital	**670 585**	**557 807**

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

20240619 9316

Not 4, forts.

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**

Per 31 december 2022	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	263 358
Skulder till kreditinstitut	41 584	16 078	10 084	40 771	284 926	393 443	393 443
Övriga långfristiga skulder			16 493	28 790	41 753	87 036	87 036
Leasingskulder	269	1 003	243	0	6 489	8 004	7 791
Leverantörsskulder	13 089					13 089	13 089
Övriga kortfristiga skulder	80 726					80 726	80 726
Upplupna kostnader	9 290					9 290	9 290
Summa	**144 958**	**17 081**	**276 820**	**69 561**	**333 168**	**841 588**	**854 733**

Not 5 Moderbolagets inköp och försäljningar till koncernföretag

Försäljning till koncernbolag uppgick till 0 procent (100). Inköp från koncernbolag uppgick till 49 procent (38).

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.

Not 6, forts.

20240619195317

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
Resultat före skatt	**-36 127**	**-3 333**	**-33 132**	**-72 591**

2022-01-01–2022-12-31	Social infrastruktur	Mark-förädling	Koncern-funktioner	Summa segment
Rörelsesegment	**23 432**	**2 372**	**0**	**25 804**
Hyresintäkter	5 190	0	–3 092	2 098
Övriga intäkter	3 252	0	0	3 252
Summa rörelsens intäkter	**31 874**	**2 372**	**–3 092**	**31 154**
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	–4 436	–211	0	–4 647
Underhållskostnader	–917	–2	0	–919
Fastighetsskatt	–172	–40	0	–212
Summa fastighetskostnader	**–5 525**	**–253**	**0**	**–5 778**
Driftsöverskott	**26 349**	**2 119**	**–3 092**	**25 376**
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	–17 353	–4 216	–8 999	–30 568
Resultat från koncernföretag	–1 645	0	0	–1 645
Summa övriga kostnader	**–18 998**	**–4 216**	**–8 999**	**–32 213**
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	**7 351**	**–2 097**	**–12 091**	**–6 837**
Ränteintäkter	189	0	2	191
Räntekostnader	–20 565	–3 417	–28 136	–52 118
Resultat före värdeförändringar och skatt	**–13 025**	**–5 514**	**–40 225**	**–58 764**
Värdeförändringar fastigheter	37 271	0	0	37 271
Resultat före skatt	**24 246**	**–5 514**	**–40 225**	**–21 493**

Segmentens tillgångar
Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

20240619195318

Not 7 Nettoomsättning

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**

2022-01-01–2022-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stadsbyggnadsbolaget	Summa koncernen
Hyresintäkter	*2 789*	*16 538*	*4 105*	*2 372*	*25 804*
Övriga intäkter	2 015	38	45	0	2 098
Summa intäkter	**4 804**	**16 576**	**4 150**	**2 372**	**27 902**

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

Not 8 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 5 907 Tkr (5 778). 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 5 231 Tkr (4 647).

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 516 Tkr (919).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighetsskatt uppgick till 160 Tkr (212). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Stor 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	
	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB				
Revisionsuppdrag	*590*	*358*	*0*	*175*
Övrig revisions-verksamhet	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	142	0	0
Koncernen totalt	**590**	**500**	**0**	**175**

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.

20240619195319

Not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	Koncernen	
	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Löner och ersättningar	8 550	8 058
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	811	976
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 898	2 763
Koncernen totalt	**12 259**	**11 797**
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	5 134	3 639
Övriga anställda	3 416	4 419
Koncernen totalt	**8 550**	**8 058**
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	2 236 (501)	1 721 (465)
Övriga anställda	1 474 (310)	2 018 (511)
Koncernen totalt	**3 710 (811)**	**3 739 (976)**

Medelantal anställda per geografisk fördelning

	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Medelantal anställda per land (varav män)		
Sverige	7 (4)	9 (5)
Koncernen totalt	**7 (4)**	**9 (5)**

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

	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Antal på balansdagen (varav män)		
Styrelseledamöter	6 (4)	6 (5)
Vd och övriga ledande befttningshavare	3 (3)	3 (3)
Koncernen totalt	**9 (7)**	**9 (8)**

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 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.

Ersättningar 2022-01-01–2022-12-31	*Grundlön/* styrelsearvode	*Rörlig* ersättning	*Övriga* förmåner	*Pensions-*kostnad	*Övrig* ersättning	*Summa* ersättning
Styrelseordförande - Anders Borg	240					240
Styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn	144					144
Styrelseledamot – Ivar Verner	144					144
Styrelseledamot – Carl Hirsch	144					144
Styrelseledamot – Ulf Adelsohn	144					144
Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg	964			150		1 114
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	1 929			315		2 244
Summa	**3 709**	**0**	**0**	**465**	**0**	**4 174**

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

20240619119520

Not 10, forts.

Lån och aktieinnehav ledande befattningshavare

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

Lån och aktieinnehav 2022-12-31	*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	0	0	1 200	1 200
Styrelseledamot Ivar Verner[2)]	2 000	0	24 060	24 060
Styrelseledamot Carl Hirsch	3 000	0	0	0
Styrelseledamot Ulf Adelsohn	4 000	5 005	7 270	12 275
Verkställande direktör Dan T. Sehlberg	0	203 855	0	203 855
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	0	242 155	0	242 155
Summa	**9 000**	**464 015**	**34 930**	**498 945**

[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

20240619195211

Not 11 Finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Finansiella intäkter	1 383	191	7 506	4 934
Summa finansiella intäkter	**1 383**	**191**	**7 506**	**4 934**
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	–23 497	–12 363	0	0
Räntekostnader, obligationslån	–24 170	–35 896	0	0
Räntekostnader, leasingskuld	–226	–242	0	0
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	*–5 248*	*–3 617*	*–70*	*–280*
Summa finansiella kostnader	**–53 141**	**–52 118**	**–70**	**–280**
Finansiella poster – netto	**–51 758**	**–51 927**	**7 436**	**4 654**

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	–663	–814	0	0
Justeringar avseende tidigare år	–9	6	0	0
Summa aktuell skatt	**–672**	**–808**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	2 802	–7 514	0	0
Summa uppskjuten skatt	**2 802**	**–7 514**	**0**	**0**
Summa inkomstskatt	**2 130**	**–8 322**	**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	
	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	–72 591	–21 493	2 021	5 949
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	**14 954**	**4 428**	**–416**	**–1 225**
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	*–12 863*	*–11 402*	*–41*	*–69*
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 248	788	1 532	959
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	–3 313	–3 190	–1 075	0
Skatteeffekt av utnyttjande av tidigare års underskott	113	1 048	0	335
Skatt hänförlig till tidigare år	–9	6	0	0
Totalt redovisad skattekostnad	**2 130**	**–8 322**	**0**	**0**

20240619191522

Not 13 Tillgångsförvärv 2023

Sammanfattning av genomförda tillgångsförvärv

- 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.

Köpeskilling per oktober 2023

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

Not 13, forts.

20240619119523

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 Tillgångsförvärv 2022

Sammanfattning av genomförda tillgångsförvärv
- Sehlhall Gustavsberg AB, förvärvades till 66,7 procent under januari 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Linköping Utvecklings AB förvärvades under april 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Gipsgjutaren i Stockholm AB förvärvades till 50,1 procent under april 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Trädkronan Fastighet AB förvärvades under juni 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Lännersta 11:162 JV AB förvärvades till 70 procent under oktober 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.

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

Köpeskilling per januari 2022[1]

(Tkr)	
Likvida medel	6 200
Hänförligt till tidigare innehav	6 000
Innehav utan bestämmande inflytande	6 000
Avgår: Reglering koncernskuld	-200
Summa köpeskilling	**18 000**

[1] Koncernen har ökat sin ägarandel från en tredjedel till två tredjedelar. Förvärvsanalysen upprättas för hela bolaget, men ersättning har i detta läge endast betalats för ytterligare en tredjedel av andelarna.

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

	Verkligt värde
Likvida medel	1 016
Förvaltningsfastigheter	36 791
Övriga kortfristiga fordringar	178
Uppskjuten skatteskuld	-54
Skulder till kreditinstitut	-19 019
Skulder till koncernföretag	-200
Leverantörsskulder	-4
Skatteskuld	-167
Upplupna kostnader	-541
Summa förvärvade nettotillgångar	**18 000**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

20240619191524

Not 14, forts.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Sehlhall Gustavsberg AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan januari 2022 uppgår till 493 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -120 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

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

Villkorad köpeskilling
Det finns ingen villkorad köpeskilling kopplad till förvärvet av Sehlhall Gustavsberg AB.

Köpeskilling – kassautflöde
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel.

	2022
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	6 200
Avgår: Förvärvade likvida medel	–1 016
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**5 184**

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

Köpeskilling per april 2022	
(Tkr)	
Likvida medel	10 128
Avgår: reglering koncernskuld	–5 030
Summa köpeskilling	**5 098**

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

	Verkligt värde
Likvida medel	98
Förvaltningsfastigheter	5 000
Lager och pågående arbete	6 254
Övriga kortfristiga skulder	–5 030
Upplupna kostnader	–1 224
Summa förvärvade nettotillgångar	**5 098**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Linköping Utvecklings AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan april 2022 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 2022 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 Linköpings Utvecklings AB. Säljaren har rätt att erhålla 50 procent av vinsten i det projekt som ska bedrivas i bolaget.

Köpeskilling – kassautflöde
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel.

	2022
Kontant köpeskilling	10 128
Avgår: Förvärvade likvida medel	–98
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**10 030**

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

Köpeskilling per april 2022[1]	
(Tkr)	
Likvida medel	6 550
Avgår: reglering koncernskuld	–6 500
Innehav utan bestämmande inflytande	50
Summa köpeskilling	**100**

[1] Koncernen har förvärvat 50,1 procent av bolaget.

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

	Verkligt värde
Likvida medel	100
Förvaltningsfastigheter	9 000
Pågående arbete	934
Övriga kortfristiga skulder	–9 000
Upplupna kostnader	–934
Summa förvärvade nettotillgångar	**100**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Gipsgjutaren i Stockholm AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan april 2022 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 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

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

Villkorad köpeskilling
Det finns ingen villkorad köpeskilling kopplad till förvärvet av Gipsgjutaren i Stockholm AB.

Köpeskilling – kassautflöde
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

	2022
Kontant köpeskilling	6 550
Avgår: Förvärvade likvida mede	–100
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**6 450**

20240619195225

Not 14, forts.

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

Köpeskilling per juni 2022

(Tkr)	
Likvida medel	16 215
Tilläggsköpeskilling	2 900
Avgår: reglering koncernskuld	–10 694
Summa köpeskilling	***8 421***

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

	Verkligt värde
Likvida medel	14
Förvaltningsfastigheter	19 101
Övriga kortfristiga skulder	–10 694
Summa förvärvade nettotillgångar	**8 421**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Trädkronan Fastighet AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan juni 2022 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 2022 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 Trädkronan Fastighet AB. Koncernen bedömer tilläggsköpeskillingens storlek till 2,9 Mkr och beloppet är skuldfört per 30 juni 2022.

Köpeskilling – kassautflöde
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel.

	2022
Kontant köpeskilling	16 215
Avgår: Förvärvade likvida medel	–14
Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten	**16 201**

Tillgångsförvärv – Lännersta 11:162 JV AB
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Lännersta 11:162 JV AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

Köpeskilling per oktober 2022[1)]

(Tkr)	
Likvida medel	*863*
Avsättning	3 772
Innehav utan bestämmande inflytande	7
Summa köpeskilling	**4 642**

[1)] Koncernen har förvärvat 70 procent av bolaget.

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

	Verkligt värde
Likvida medel	819
Förvaltningsfastigheter	34 180
Övriga kortfristiga fordringar	792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	480
Långfristiga skulder	–30 000
Övriga kortfristiga skulder	–1 629
Summa förvärvade nettotillgångar	**4 642**

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse
Den intäkt från Lännersta 11:162 JV AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan oktober 2022 uppgår till 831 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -634 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

Köpeskilling – kassautflöde
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

	2022
Kontant köpeskilling	863
Avgår: Förvärvade likvida medel	–819
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	**44**

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	1 268 318	932 067
Ny-, till- och ombyggnation	119 209	236 440
Förvärv	54 882	102 364
Försäljningar	-7 121	–39 824
Värdeförändring	-20 678	37 271
Utgående balans	**1 414 610**	**1 268 318**
Specifikation taxeringsvärde[1)]		
Byggnader	11 537	11 537
Mark	17 571	17 571
Summa taxeringsvärde	**29 108**	**29 108**
Intäkter från förvaltningsfastigheter	*35 695*	*25 804*
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	*5 907*	*5 778*

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

20240619119526

Not 15, forts.

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

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.

Förändring 2022-01-01–2022-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stads-byggnadsbolaget	Ofördelade poster[1)]	Summa koncernen
Ingående balans	138 161	311 827	97 754	377 080	7 245	932 067
Ny-, till- och ombyggnation	132 954	41 374	42 948	17 830	1 334	236 440
Förvärv	43 273	3 200	55 891	0	0	102 364
Försäljningar	-10 234	-29 590	0	0	0	-39 824
Värdeförändring	8 933	22 844	5 494	0	0	37 271
Utgående balans	**313 087**	**349 655**	**202 087**	**394 910**	**8 579**	**1 268 318**

[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 2023 investerat för totalt 174 091 Tkr (338 804) varav 54 882 Tkr (102 364) avser förvärv och 119 209 Tkr (236 440) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden
Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 658 Mkr (49) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

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

Påbörjade större investeringar per 31 december 2022

Fastighet	Investering, Tkr	Varav kvar, Tkr	Färdigställd
Tegelbruket förskola, Halmstad	46 500	37 740	2023
Finspång gruppbostad, Finspång	40 000	2 000	2023
Trädkronan förskola	9 000	9 000	2023

20240619 9527

Not 15, forts.

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 2023 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 somhar 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 5,36 procent (4,72).

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%, 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.

20240619119328

Not 15, forts.

	Påverkan på värde, Tkr				
Känslighetsanalys +/–1%, 2022-01-01-2022-12-31	Vårdbostäder	Gruppbostäder	Skolfastigheter	Stads-byggnadsbolaget	Summa koncernen
Hyresvärde (+1%)	*532*	*3 657*	*2 001*	*0*	*6 190*
Ekonomisk uthyrningsgrad (–1%)	–532	–3 657	–2 001	0	–6 190
Fastighetskostnader (+1%)	–67	–355	–224	0	–646
Avkastningskrav +1 procentenhet	–7 784	–54 760	–35 066	0	–97 610
Avkastningskrav –1 procentenhet	11 695	81 934	57 915	0	151 544

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 16 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärden	642	572
Periodens inköp	100	70
Periodens utrangering	–19	0
Utgående anskaffningsvärden	**723**	**642**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	–306	–215
Periodens avskrivningar	–102	–91
Utgående avskrivningar	**–408**	**–306**
Utgående redovisat värde	**315**	**336**

Not 17 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt:		
Lokaler	314	1 191
Tomträtter	6 489	6 489
Bilar	262	291
Summa	**7 065**	**7 971**
Leasingskulder:		
Långfristiga	6 637	6 864
Kortfristiga	278	927
Summa	**6 915**	**7 791**

Avser Not 17. I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter:		
Lokaler	–1 056	–880
Tomträtter	0	0
Bilar	–90	–100
Summa	**–1 146**	**–980**
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	–227	–242
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder (ingår i posten centralaadministrationskostnader).	135	127
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	63

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 –1 293 Tkr (–1 412). För informationom leasingskuldens förfallotid se not 4 Finansiell riskhantering. Det mest väsentliga avtalen är tomrättsavtal. Utöver det finns även ett leasingavtal för lokaler samt bilar. Hyresavtalet i Stockholm löper ut 30 april 2024.

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.

20240619195229

Not 18 Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar och skulder per utgången av 2023-12-31 och 2022-12-31 för koncernen. Samtliga finansiella tillgångar respektive skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

	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 och skulder som är värderade till verkligt värde är värderade enligt nivå 3. Dessa tillgångar och skulder är kopplade till tilläggsköpeskillingar.

	Koncernen			
2022-12-31	**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	43 170	0	43 170
Fordringar hos intresseföretag	0	9 665	0	9 665
Kundfordringar	0	13 122	0	13 122
Övriga kortfristiga fordringar	0	17 329	55 249	72 578
Summa	0	83 286	55 249	138 535
Skulder i balansräkningen				
Obligationslån	0	263 358	0	263 358
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)				
Övriga långfristiga skulder	0	393 443	0	393 443
Leasingskulder	0	87 036	0	87 036
Leverantörsskulder	0	7 791	0	7 791
Övriga kortfristiga skulder	0	13 089	0	13 089
Upplupna kostnader	0	53 500	27 226	80 726
Summa	0	818 217	27 226	845 443

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.

20240619195330

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 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	327	150	0	0
Transaktionskostnader avseende obligationsfinansiering	6 534	7 196	0	0
Övriga poster	1 040	470	333	163
Summa	**7 901**	**7 816**	**333**	**163**

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Banktillgodohavanden	47 202	43 170	2 278	2 766
Summa	**47 202**	**43 170**	**2 278**	**2 766**

20240619193331

Not 21 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskutet kapital
Per 1 januari 2023	**1 203 000**	**1 203**	**383 127**
Nyemission	226 150	226	183 946
Per 31 december 2023	**1 429 150**	**1 429**	**567 073**

Aktiekapitalet består av 1 429 150 stamaktier (1 203 000) med kvotvärde 1 krona (1).

Not 22 Upplåning

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	743 837	552 060
Förvärvad upplåning	0	65 743
Årets upplåning	98 654	143 822
Årets amortering	-47 707	-17 788
Utgående redovisat värde	**794 784**	**743 837**

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

Upplåning per 31 december 2022	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	10,70%	2024	250 000	263 358
Reverslån	2,00%	1)	12 821	12 821
Reverslån	2,00%	1)	7 935	7 935
Reverslån	0,00%	1)	14 962	14 962
Reverslån	0,00%	1)	20 856	20 856
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	16 492	16 492
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	570	570
Reverslån	0,00%	1)	13 400	13 400
Byggkreditiv	5,7–6,7%	2)	28 000	28 000
Lån	8,65–9,65%	2023–2024	25 908	25 908
Banklån (flera olika)	4,2–4,7%	2023–2025	339 535	339 535
			730 479	**743 837**

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

20240619191532

Not 23 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

	Direkt uppskjuten skatt[1)]	Nyttjanderätts-tillgångar	Verkligt värde värderingar	Summa
Per 1 januari 2022	**1 108**	**1 770**	**24 610**	**27 488**
Redovisat i rapport över totalresultat	604	–175	6 919	7 348
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	54	0	0	54
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
Per 31 december 2022	**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**

[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 2022	**1 771**	**1 771**
Redovisat i rapport över totalresultat	–167	–167
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0
Redovisat i eget kapital	0	0
Per 31 december 2022	**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**

Per 31 december 2023 finns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 59 455 Tkr (59 162) Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 12 248 Tkr (12 187). Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har justerats retroaktivt med hänvisning till ändringen i IAS 12, se not 2. Justeringarna har inte fått någon effekt på redovisade belopp i balans- och resultaträkningen.

Not 24 Kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Reverslån	55 000	53 500	0	3 500
Mervärdesskatt	5 639	2 801	0	0
Skatteskuld	1 454	1 319	0	0
Tilläggsköpeskilling	1 455	27 226	0	0
Övriga kortfristiga skulder	3 682	2 253	339	382
Summa	**67 230**	**87 099**	**339**	**3 882**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 334	7 680	0	0
Upplupna räntekostnader	5 178	9 290	0	0
Personalrelaterade poster	1 107	1 025	0	0
Övrigt	1 352	443	125	0
Summa	**16 971**	**18 438**	**125**	**0**

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen	
	2023-01-01– 2023-12-31	2022-01-01– 2022-12-31
Avskrivningar, inventarier	102	21
Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar	1 139	979
Räntekostnader, nyttjanderättstillgångar	–227	–242
Resultatandel i intresseföretag	367	–78
Transaktionskostnader obligationslån	0	1631
Transaktion med minoritet	–934	2 274
Resultat från koncernföretag	0	1 645
Realisationsresultat avveckling intresseföretag	0	–3 252
Summa	**447**	**2 978**

20240619195333

Not 27 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

				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**

				Ej kassaflödespåverkande poster			
	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Övrigt	2022-12-31
Obligationslån	247 463	0	0	0	0	15 895	263 358
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	228 595	182 436	-17 588	0	0	0	393 443
Övriga långfristiga skulder	76 002	64 734	-200	0	0	-53 500	87 036
Övriga kortfristiga skulder	31 067	0	0	0	0	49 659	80 726
Leasingskulder	4 739	0	-980	3 843	0	189	7 791
Summa	**587 866**	**247 170**	**-18 768**	**3 843**	**0**	**12 243**	**832 354**

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	6 500	11 250
	6 500	**11 250**

20240619191534

Not 29 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%
Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB	Sverige	559114-3465	67%
Lännersta 11:162 JV AB	Sverige	559385-2535	70%
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Sverige	559385-2527	70%
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 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%

Not 29, forts.

20240619195335

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
Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Lännersta 11:162 JV AB	Holdingbolag
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
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	Bolaget 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	Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
Gipsgjutaren i Stockholm AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppbostäder 13 AB	Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
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	Bolaget 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	

20240619195336

Not 30 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 816	50 816
Årets förvärv	0	0
Årets försäljning	0	0
Lämnade aktieägartillskott	10 000	30 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**90 816**	**80 816**

Moderföretagets andelar i koncernföretag per 31 december 2023

Företagets namn	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde
Sehlhall Holding AB (publ)	559239-8993	Stockholm	500 000	100%	90 816
Summa					**90 816**

Not 31 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	242 237	232 353
Lämnade lån	171 633	9 884
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**413 870**	**242 237**

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	508 961
Årets resultat	2 021
Totalt	**510 982**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	510 982
Totalt	**510 982**

Not 33 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2023-01-01–2023-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Resultat per aktie före utspädning	-50,40	-24,41
Resultat per aktie efter utspädning	-50,40	-24,41

Belopp som använts i täljare överensstämmer med periodens resultat i koncernen, det vill säga -66 695 Tkr för januari-december 2023 och -29 370 Tkr för perioden januari-december 2022. Belopp som använts i nämnaren redovisas nedan. Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1 323 200 aktier för januari - december 2023 och 1 203 000 aktier för januari - december 2023. Vägt genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning uppgick til samma antal för alla ovan nämnda perioder. Antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut var 1 429 150 aktier.

Not 34 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.

20240619195337

Not 35 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar (Tkr)

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Vårdbostäder	111 000	96 000
Gruppbostäder	232 400	182 100
Skolfastigheter	105 808	105 808
Stadsbyggnadsbolaget	40 675	40 675
Aktier i dotterbolag	248 990	312 406
Summa ställda säkerheter	**738 873**	**736 989**

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	90 816	80 816
Summa ställda säkerheter	**90 816**	**80 816**

Not 36 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Fullgörandegarantier avseende dotterbolags fullgörande såsom beställare i entreprenadavtal	0	32 875
Moderbolagsborgen	654 702	656 801
Summa eventualförpliktelser	**654 702**	**689 676**

20240619193538

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 2024

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Ulrika Livijn
Styrelseledamot

Ivar Verner
Styrelseledamot

Carl Hirsch
Styrelseledamot

Johanna Adaml
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20240619195539

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-77.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-35. 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, så 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.

20240619134940

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 2023 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.

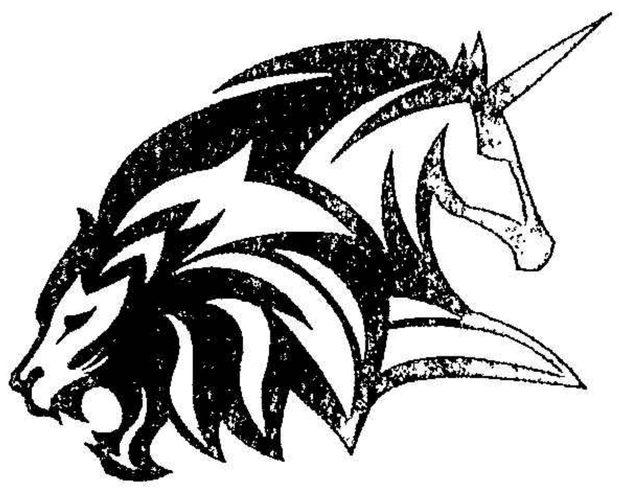
Stockholm den 23 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20240619195341

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.

20240619195342

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Sehlhall.
Fotograf: Jörgen Lannerstedt, Getty Images, Shutterstock.

