

Ytterligare steg för accelererad tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2025)

Hyesintäkter uppgick till 11 860 Tkr (9 818), en ökning med 21 procent drivet av färdigställanden av vårdboende i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 10 008 Tkr (8 723) vilket gav en driftmarginal på 84 (89) procent.

Värdeförändringar uppgick till -470 Tkr (-10 068), kvartalets förändring avser uppdaterade kalkyler i pågående byggnation.

Kassaflödet uppgick till 108 535 Tkr (6 319), påverkat av refinansiering av obligationslån samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (78 428).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 919 621) i pågående markförädling.

Perioden i korthet (januari – september 2025)

Hyesintäkter uppgick till 32 938 Tkr (29 404), en ökning med 12 procent drivet av färdigställanden under första och tredje kvartalet.

Driftöverskott uppgick till 26 739 Tkr (24 268) vilket gav en driftmarginal på 81 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till 37 704 Tkr (-22 006), utifrån genomförda externvärderingar i andra kvartalet.

Kassaflödet uppgick till 88 692 Tkr (410), påverkat av investeringar i nybyggnation finansierade av byggnadskreditiv, refinansierad obligation samt genomförda nyemissioner.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (78 428).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 919 621) i pågående markförädling.

Likvida medel

144 Mkr

Avtalade hyesintäkter i pågående byggnationer

41 Mkr

Soliditet

38 %

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Hyesintäkter, Tkr	11 860	9 818	32 938	29 404	39 175
Driftmarginal, %	84	89	81	83	84
Förvaltningsyta, kvm	16 547	11 332	16 547	11 332	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	67 573	78 428	67 573	78 428	73 585
Landbank, kvm	1 919 621	1 919 621	1 919 621	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 828 857	1 545 270	1 828 857	1 545 270	1 616 395
Soliditet, %	38	43	38	43	40

Ytterligare steg för accelererad tillväxt



Det gagna kvartalet markerade en ny fas i Sehlhalls utveckling. Efter flera år av uppbyggnad och strategiska investeringar kan vi nu se hur vår modell levererar stabil tillväxt och långsiktigt värdeskapande. Våra hyresintäkter ökade med 21 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst drivet av färdigställda projekt. Samtidigt steg värdet på våra förvaltningsfastigheter med drygt 20 procent sedan september 2024. Det speglar både investeringar i nyproduktion och en försiktig positiv värdeutveckling på marknaden.

Under kvartalet invigde kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn vårt senaste vårdboende. Vi började också bygga ytterligare ett gruppboende i Nynäshamn, denna gång inom ramen för vårt samarbete med Equmeniakyrkan. Vi har sökt bygglov för det kommande vårdboendet i Nacka och erhållit uppdaterat bygglov för det utökade vårdboendet i Täby, samt för ett gruppboende i Gävle. I Järfälla fortlöper produktionen av det kommunala vårdboendet och i Falu kommun har vi ingått hyresavtal med kommunen för det efterlängttade vårdboendet i Främby. Tillsammans med våra kommande vårdboenden i Upplands-Bro och Ekerö kommer dessa projekt, efter färdigställanden som sker succesivt under 2026 och 2027, att lyfta vår årshyra till drygt 100 Mkr.

Det ekonomiska marknadsläget har fortsatt att förändras i positiv riktning. Inflationen har fallit till cirka 3 procent och Riksbanken sänkte i oktober styrräntan till 1,75 procent – de tydligaste lättnaderna på flera år. Räntenedgången förbättrar finansieringsförutsättningarna och ökar investeringsviljan i kassaflödesstarka tillgångar som samhällsfastigheter. I Sverige ökade transaktionsvolymerna med drygt 30 procent under årets nio första månader, och samhällsfastigheter stod för en växande andel av marknaden. För Sehlhall innebär det att vår nisch blir alltmer attraktiv i en miljö där stabilitet och långsiktighet premieras.

Behovet växer snabbare än utbudet

De demografiska drivkrafterna är tydliga. Antalet personer över 80 år kommer att öka med drygt 200 000 under det kommande decenniet. Över 100 kommuner rapporterar redan idag brist på särskilda boenden. Samtidigt pressas äldreomsorgen av bemanningsutmaningar, vilket ökar behovet av moderna, välplanerade boendemiljöer som möjliggör effektiv drift med bibehållen hög livskvalitet. Här kan Sehlhall spela en allt viktigare roll.

Vårt strategiska partnerskap med Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) har fortsatt att utvecklas positivt. Kapitaltillskotten ger oss möjlighet att accelerera vår tillväxt. Trots fortsatta betydande investeringar under kvartalet och i perioden, så har vi fortsatt en stark balansräkning på grund av nyemissioner och värdeökning i fastighetsbeståndet. Vårt fokus är att säkerställa uthållighet och flexibilitet i en marknad som gradvis normaliseras.

Under perioden har vi framgångsrikt köpt tillbaka vår utestående obligation och givit ut en ny senior, icke-säkerställd, hållbar obligation. Med en nästan halverad räntemarginal och högre volym jämfört med tidigare obligation, är detta ett tydligt tecken på marknadens förtroende för Sehlhall. Glädjande var också att vi fick en skuldbok med huvudsakligen institutionella investerare, också en struktur att växa med. Kapitalisering från vår nya ägare, i kombination med obligationen, utgör en stark finansiell plattform för accelererad tillväxt. Den nya obligationen möjliggör också utbrytning av vårt segment Markförädling, vilket görs för att ytterligare renodla Sehlhalls fokus på social infrastruktur. Markförädlingen bedöms under fjärde kvartalet separeras till ett fristående bolag, med huvudsakligen samma slutliga ägande som tidigare.

Finansieringsmarknaden präglas fortfarande av viss försiktighet. Bankerna är selektiva och riskpremierna varierar, men för aktörer med tydligt fokus, långsiktiga avtal och starka motparter finns fortsatt god tillgång till kapital. Sehlhalls strategi att bygga långsiktiga relationer med kommuner, regioner och välrenommerade omsorgsoperatörer är därför central för att minimera risk och maximera stabilitet.

Skandinaviens nöjdaste hyresgäster

Under kvartalet har vi fortsatt vårt arbete med att certifiera befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, och vi inför nu standardiserade energilösningar i våra nya projekt. Det bidrar till lägre driftskostnader och minskad klimatpåverkan, samtidigt som boendemiljön förbättras. Vi ser också ett ökande intresse från både kommuner och operatörer för fastigheter som möjliggör digitalt omsorgsstöd och smarta tekniska lösningar. Sehlhall ligger långt fram i den utvecklingen.

Hållbarhet handlar för oss inte bara om miljö, utan också om socialt ansvar. Våra fastigheter är platser där människor bor, vårdas och arbetar. Därför bygger vi med långsiktighet, kvalitet och omtanke som ledord. Det är kärnan i vår identitet – och en förutsättning för att skapa bestående värde, både för samhället och för våra ägare.

För att säkerställa att våra kunder är nöjda med den service och den kvalitet vi levererar, genomför vi kontinuerligt en kundundersökning. I dagarna tog jag emot resultatet av vår senaste Nöjd Kund Index mätning, som är en del av NEEMET Kundindex, Skandinaviens största undersökning av kundnöjdhet inom kommersiella fastigheter. I konkurrens med över 40 andra fastighetsbolag tog Sehlhall hem segern.

”Sehlhall uppnår ett av de högsta resultaten vi någonsin har uppmätt. Detta har också gett dem den högsta lojaliteten av alla hyresvärdar.”

– Amanda Lantz, vd NEMEET Sverige.

Äldreboenden och gruppboenden utgör en samhällskritisk funktion som måste fungera perfekt, dygnet runt, året om. Detta ställer tuffa krav på vår löpande fastighetsförvaltning, som alltid bedrivs i nära dialog med våra hyresgäster, privata såväl som kommunala värdgivare. NKI resultatet är en tydlig kvittens på att detta målmedvetna arbete ger resultat.

En tydlig struktur för tillväxt

Med en växande projekt- och fastighetsportfölj, stark efterfrågan och förbättrad makromiljö ser vi fram emot avslutningen på 2025 med tillförsikt. Vi har skapat en tydlig struktur för tillväxt och fortsätter att realisera vår affärsplan. Strategin ligger fast: att utveckla, äga och förvalta Sveriges bästa omsorgsfastigheter.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Färdigställande och inflyttning har skett i det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan i Nynäshamn. Vardaga har tillträtt vårdboendet under september och JATC tillträdde gruppboenden i oktober. Vårt första vårdboende i egen förvaltning är därmed färdigställt och inflyttat.

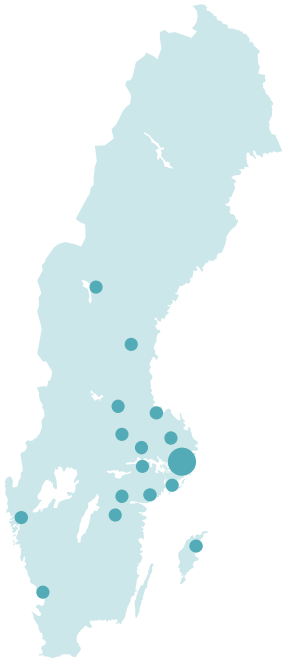
Bygglov har i kvartalet erhållits för den uppdaterade utformningen av Öreslandet 2, Täby, inkluderande 90 lägenheter vårdboende. Bygglov har även erhållits för den tänkta gruppboenden Åsbyggeby, Gävle. Detta har dock överklagats och vi inväntar överprövning och laga kraft för en möjlig byggstart.

Byggstart har skett för gruppboenden i projekt Drabanten, Nynäshamn. Projektet drivs i samägt bolag som en del i samarbetet med Equmeniakyrkan och beräknas färdigställas under andra halvåret 2026. Beslut om byggstart har även tagits för vårdboendet Öreslandet 2, Täby, samt vårdboendet Främby, Falun.

Refinansiering av tidigare obligationslån har skett genom återköp samt parallellt utgivande av nytt obligationslån om 350 Mkr inom en ram på 500 Mkr. Den nya obligationen löper till september 2029 med en räntemarginal om 4,75% över Stibor 3-månader. Återköpet av tidigare obligationslån har medfört engångskostnader i kvartalet på – 14 894 Tkr som redovisas inom räntekostnader.

Nyemission om 75 Mkr har genomförts under kvartalet. Emissionen sker enligt plan i den serie av emissioner där Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall.

Det här är Sehlhall



Social infrastruktur för livets alla faser

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 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 samtliga medborgare. Företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Markförädling

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

Ytterligare information

Läs gärna vidare om vår historia, vårt erbjudande och hållbarhetsarbete på sehlhall.se.



Våra kompetensområden

Verksamheten bedrivs i fyra kompetensområden; Vårdbostäder, Gruppboendestäder, Skolfastigheter och Markförädling.



Sehlhall Vårdbostäder utvecklar, bygger och förvaltar vård- och omsorgsbostäder samt trygghetsbostäder.

- Färdigställande och inflyttning har skett i vårdboendet Telegrafan, Nynäshamn. Vardaga har flyttat in under september månad och slutavräkning av entreprenad bedöms ske under fjärde kvartalet.
- Uppdaterat bygglov har erhållits avseende utökning av antalet vårdboende-lägenheter i projekt Öreslandet 2, Täby. Beslut om byggstart har efter kvartalets utgång tagits och färdigställande bedöms ske under andra halvåret 2027.
- Byggstartsbeslut har efter kvartalets utgång även tagits för vårdboendet Främby, Falun. Entreprenadavtal kommer att ingås under fjärde kvartalet 2025 och färdigställande bedöms ske under tredje kvartalet 2027.
- Den lägre driftmarginalen beror främst på drift- och underhållskostnader i projektfastigheter.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q3 2025	Q3 2024
Hysesintäkter, Tkr	1 547	874
Driftmarginal, %	69	93
Förvaltningsyta, kvm	4 716	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	14	15
Byggrätter, kvm BTA	63 973	73 942
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	794 585	478 516



Sehlhall Gruppboendestäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppboendestäder.

- Färdigställande har skett i det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan, Nynäshamn. JATC har tillrättat gruppboendestaden i oktober månad. Inflyttning av boende kommer att ske så snart de erhåller IVO tillstånd för verksamheten.
- Byggstart har skett för gruppboendestaden Drabanten, Nynäshamn. Denna blir vårt första projekt som genomförs i enlighet med samarbetsavtalet med Equmeniakyrkan. Färdigställande bedöms ske under andra halvåret 2026.
- Bygglov har beslutats för gruppboendestaden Åsbyggeby, Gävle. Fastigheten är tillträdd och hyresavtal är avtalat men bygglovet har överklagats. Vi inväntar överprövning och förväntas komma till byggstart så snart bygglov har vunnit laga kraft.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q3 2025	Q3 2024
Hysesintäkter, Tkr	5 955	5 816
Driftmarginal, %	89	92
Förvaltningsyta, kvm	7 022	6 545
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9	10
Byggrätter, kvm BTA	2 000	2 000
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	375 623	404 519



Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor.

- Projektmöjligheter utreds löpande utifrån dialog med kommuner och privata hyresgäster. Förväntade byggstartar är dock färre inom kompetensområdet utifrån demografisk realitet.
- Tillväxten i hyresintäkter mot föregående år beror på indexuppräknning samt tillkommande hyresintäkter för den färdigställda förskolan i Älmsta.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q3 2025	Q3 2024
Hyresintäkter, Tkr	3 479	2 786
Driftmarginal, %	91	90
Förvaltningsyta, kvm	4 809	3 923
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11
Byggrätter, kvm BTA	1 600	2 486
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	223 726	242 216



Sehlhall Markförädling förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Vi bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till entreprenörer som delar visionen om det aktuella området. Vi driver under fastighetsförädling viss förvaltning av befintliga fastigheter.

- Utifrån den återköpta obligationen så pågår planering för verkställande av den planerade utbrytningen av segment Markförädling ur Sehlhall genom överlåtelse av Stadsbyggnadsbolaget till den tidigare ägargruppen för Sehlhall. Utbrytningen bedöms verkställas under fjärde kvartalet 2025 och genomförs för att Sehlhall ska ha ett renodlat fokus mot social infrastruktur.
- Skillnaden i hyresintäkter beror primärt på den uthyrda evakueringsförskolan i befintlig byggnation på vår fastighet i Viksjö, Järfälla.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q3 2025	Q3 2024
Hyresintäkter, Tkr	879	342
Driftmarginal, %	51	5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	1	1
Landbank, kvm	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	423 708	415 391

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt för moderbolaget enligt årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Inga förändringar i redovisningsprinciper eller beräkningsgrunder har skett jämfört med årsredovisningen avseende föregående år.

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet uppgick i kvartalet till 11 860 Tkr, en tillväxt på 21 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Under slutet av kvartalet färdigställdes vårt första vårdboende i egen förvaltning och årshyra i färdigställd förvaltning inom segmentet Social infrastruktur uppgår därefter till 51 Mkr, i 2025 års hyresnivå. Framåtblickande tillväxt i långsiktigt förvaltningsbestånd är betydligt högre då hyresintäkter i pågående byggnationer uppgår till 41 Mkr och ett flertal ytterligare hyresavtal är tecknade där byggnation förväntas inledas under fjärde kvartalet eller första halvåret 2026. Uthyrningsgraden i vårt långsiktigt förvaltade bestånd är 100 procent och den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 11 år. Kontraktslängden i nya hyreskontrakt är oftast 15 år vilket innebär att den genomsnittliga kvarvarande kontraktslängden, genom nytillkommande hyresavtal, kommer att bibehållas på en hög nivå trots att tiden går i befintliga avtal. Första hyresavtalet som löper ut i vårt långsiktiga bestånd sker under 2027.

Resultatmässigt belastas perioden av högre centrala administrationskostnader än normalt. Detta är främst drivet av interna och externa kostnader kopplat till arbetet med det strategiska partnerskapet som ingicks under andra kvartalet och den nya affärsplanen. Detta är engångskostnader och kostnadsnivån under det tredje kvartalet är mer i linje med en jämförbar kostnadsnivå för kommande kvartal exklusive engångskostnader.

Samtliga fastigheter inom social infrastruktur marknadsvärderades av extern värderare i anslutning till andra kvartalets utgång. Omvärdering kommer framgent att ske halvårsvis i samband med årsbokslut samt andra kvartalet. Värdeförändringen i kvartalet utgörs av uppdaterade kalkyler för slutkostnad i pågående byggnationer.

Fastighetskostnader

Driftmarginalen för kvartalet är lägre än föregående år. Detta beror främst på drift- och underhållsåtgärder i våra projektfastigheter samt att fastighetsskatt för byggrätter som ännu inte kan omtaxeras som specialenheter belastar driftmarginalen som helhet. Vårt långsiktiga bestånd har en driftmarginal i linje med vår målsättning om en driftmarginal kring 90 procent. I takt med att vårt förvaltade bestånd växer och den relativa projektandelen minskar, så kommer driftmarginalen att stabiliseras. Nuvarande förvaltad 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 varierar mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden.

Merparten av våra hyresavtal är kallhyresavtal, men vi har även avtal där vi som hyresvärd ansvarar för exempelvis uppvärmning. Vi hanterar denna risk genom att i grunden bygga energieffektiva byggnader med god uppvärmning, företrädesvis bergvärme i kombination med solceller. Vidare så innehåller samtliga långsiktiga hyresavtal klausuler för 100 procent årlig indexuppräknning. Detta innebär att vi erhåller kompensation för stigande driftkostnader genom ökande hyresintäkter.

180Mkr

i investeringar under
perioden

Fastighetsutveckling och investeringar

Kvartalets investeringar uppgick till 67 Mkr och har skett inom samtliga kompetensområden i pågående projekt, men framförallt inom Vårdbostäder. För perioden som helhet har investeringarna uppgått till 180 Mkr och vi förväntar oss fortsatt stora investeringar under kommande år. Kassaflödesmässigt så avtar investeringstakten successivt under pågående byggnationer, då externt byggkreditiv tar vid efter att eget kapital investerats.

Likviditet och finansiering

Vid kvartalets utgång är koncernens totala belåningsgrad 63 (54) procent i relation till totalt redovisat fastighetsvärde. Detta är brutto, det vill säga inte avräknat likviditet, samt utan justering för att stor del av fastighetsvärdet avser projekt vilka redovisas till anskaffningsvärde, även om stor potential för framtida värdeskapande finns.

Under perioden har en femårig affärsplan antagits. Denna innebär att vi successivt kommer att öka investeringstempot i vårt projektgenomförande. Primärt är det inom Vårdbostäder som vi har som målsättning att öka tempot i färdigställanden för ökad tillväxt och värdeskapande.

Denna tillväxt kommer att möjliggöras av successiva nyemissioner till primärt vår delägare Urban Partners (tidigare benämnt Nrep). Kapitaliseringen från Urban Partners, tillsammans med goda bankrelationer gör att vi stärker vår finansiella genomförandekraft för de kommande åren. Tillväxten bedöms underlätta fortsatt finansiering på konkurrenskraftiga villkor för nya projekt såväl som refinansiering av befintliga krediter. I nuvarande marknadsklimat är finansieringsfrågan en viktig pusselbit och vi ser löpande över vår projektportfölj och prioriterar de projekt där vi kan skapa en bra helhet på ett kapitalmässigt effektivt sätt.

Under kvartalet har vi genomfört en refinansiering av vår tidigare obligation och parallellt gett ut en ny. Transaktionen med förtida återköp av den tidigare obligationen har medfört engångskostnader om 14 894 Tkr som redovisas som räntekostnad i kvartalet. Den nya obligationen på 350 Mkr, inom en ram på 500 Mkr, löper till september 2029 med en ränta om Stibor 3-månader plus 4,75 procentenheter. Även denna obligation är hållbar, såväl social som grön, och följer Sehlhalls Sustainability Framework som finns publicerat på vår hemsida. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på sehlhall.se under rubriken Investera.

Utifrån den nya affärsplanen har vi efter kvartalets utgång etablerat en finanspolicy som fastlägger att vi över tid ska ha omkring 70 procent av utestående skuld räntesäkrad och en genomsnittlig kapitalbindning om minst två år avseende slutfinansiering. Baserat på volymen av pågående byggnationer under 2026-2027 kommer vi successivt att ta steg mot önskad nivå av räntesäkring. Vid rapportens avlämnande är Stibor 3-månader knappa 2 procent. Av vår skuldportfölj har vi fastränteavtal eller derivatavtal avseende totalt 293 Mkr i skuld och med basräntan bunden på cirka 2,05 procent i mellan 2-4 år. Övrig finansiering löper med rörlig ränta och vi kommer under 2026 få effekter av den av Riksbanken sänkta räntan under 2024 och 2025. Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av våra skulder avser projekt för nybyggnation som inte genererar intäkter före färdigställande, blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån nuvarande förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag, utan eller med begränsad projektutveckling.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Leveransstörningar, och material- och komponentbrist kombinerat med hög inflation utgör en risk och osäkerhetsfaktor för Sehlhalls verksamhet och finansiella ställning genom projekt- eller produktionsförseningar, minskad efterfrågan och investeringsvilja samt allmän konjunkturnedgång. Vi bygger dock alltid för en specifik hyresgäst och vi har inga vakanser i vårt långsiktiga bestånd. Vidare är våra hyresavtal inflationssäkrade, det vill säga indexerade mot KPI till hundra procent och med långa hyresperioder. Risken för stigande byggkostnader, material- och komponentbrist ligger primärt på våra anlitade entreprenörer, men som byggherre är vi medvetna om osäkerheten och följer utvecklingen och agerar för att i samarbetet med våra entreprenörer och hyresgäster hitta effektiva lösningar. Förändrade avkastningskrav, på grund av ändrade marknadsförutsättningar, påverkar våra redovisade resultat utifrån värdeförändringar i fastigheter. Våra investeringsbeslut grundar sig dock primärt på kassaflödesanalyser vilket utifrån våra långa avtalslängder på hyreskontrakt ger en större finansiell stabilitet och långsiktighet än våra redovisade fastighetsvärden.

Fullständiga risker och osäkerhetsfaktorer finns beskrivna i årsredovisningen som finns tillgänglig på sehlhall.se under rubriken Investera.

40
projekt planeras
inom 5 år

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt sju personer anställda i koncernen och ytterligare fyra personer arbetade med bolaget via konsultavtal. Av dessa elva personer utgjorde åtta män och tre kvinnor.

Transaktioner med närstående

Som närstående definieras företagsledningen i moderbolaget och styrelsen i moderbolaget samt dotterbolagen. Det finns, utöver personalkostnader och ersättning till ledande befattningshavare, inga väsentliga transaktioner med närstående under perioden. Transaktioner som skett har gjorts till marknadsmässiga villkor.

Framtidsutsikter

Sverige har stora demografiska behov av social infrastruktur. En högkvalitativ, kostnadseffektiv lösning är nödvändig för att framtidssäkra Sveriges välfärd. Omsorgsfastigheter är mer komplexa än exempelvis vanliga bostäder eller kontor och vår erfarenhet och vårt fokus på just detta segment, tillsammans med vår ambition att skapa omsorgsfastigheter med människan i centrum som passar användarnas såväl som de anhörigas behov, gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Med finansieringsåtaganden från kapitalstarka ägare som bidrar till starkt långsiktighet och ökad genomförandekraft så representerar Sehlhall en del av lösningen på Sveriges demografiska utmaning.

Totalresultat för koncernen

(Tkr)	Not	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Rörelsens intäkter	1					
Hysesintäkter		11 860	9 818	32 938	29 404	39 175
Övriga intäkter		185	61	2 615	323	1 460
Summa rörelsens intäkter	2	12 045	9 879	35 553	29 727	40 635
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-1 796	-968	-5 815	-4 518	-6 245
Underhållskostnader	2	-72	-86	-2 604	-768	-824
Fastighetsskatt		-169	-102	-395	-173	-624
Summa fastighetskostnader		-2 037	-1 156	-8 814	-5 459	-7 693
Driftsöverskott		10 008	8 723	26 739	24 268	32 942
Övriga kostnader						
Centrala administrationskostnader		-4 911	-5 965	-25 273	-21 574	-27 535
Resultat från projektfastigheter		0	-6 141	0	-6 141	-6 141
Summa övriga kostnader		-4 911	-12 106	-25 273	-27 715	-33 676
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		5 097	-3 383	1 466	-3 447	-734
Resultat från andelar i intresseföretag		-36	-39	-113	-110	-408
Ränteintäkter	3	6	11	15	157	772
Räntekostnader	3	-33 842	-17 078	-73 383	-47 563	-65 141
Värdeförändring derivat	3	-193	0	-411	0	411
Resultat före värdeförändringar och skatt		-28 968	-20 489	-72 426	-50 963	-65 100
Värdeförändringar						
Fastigheter		-470	-10 068	37 704	-22 006	-15 766
Periodens skatt		-469	2 597	-9 558	3 501	1 407
Periodens resultat		-29 907	-27 960	-44 280	-69 468	-79 459
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-30 353	-27 125	-61 101	-67 029	-74 513
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		446	-835	16 821	-2 439	-4 946
Periodens resultat		-29 907	-27 960	-44 280	-69 468	-79 459
Övrigt totalresultat:						
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Summa totalresultat		-29 907	-27 960	-44 280	-69 468	-79 459
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-30 353	-27 125	-61 101	-67 029	-74 513
Innehav utan bestämmande inflytande		446	-835	16 821	-2 439	-4 946
Summa totalresultat		-29 907	-27 960	-44 280	-69 468	-79 459
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning		-15,62	-17,32	-35,34	-43,91	-48,48
Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning		1 942 790	1 567 450	1 728 851	1 526 566	1 536 843

Balansräkning för koncernen

(Tkr)	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 828 857	1 513 975	1 585 100
Inventarier		246	346	332
Nyttjanderätter		8 110	8 765	8 901
Andelar i intressebolag		6 168	6 579	6 280
Fordringar hos intresseföretag		10 588	9 867	9 895
Derivat		0	0	411
Summa anläggningstillgångar		1 853 969	1 539 532	1 610 919
Varulager				
Projektfastigheter		0	31 295	31 295
Summa varulager		0	31 295	31 295
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		3 496	4 599	9 052
Övriga kortfristiga fordringar		6 924	8 279	14 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 148	2 259	1 467
Summa kortfristiga fordringar		11 568	15 137	24 672
Likvida medel		143 595	47 612	54 903
Summa omsättningstillgångar		155 163	94 044	110 870
Summa tillgångar		2 009 132	1 633 576	1 721 789
Eget kapital				
Aktiekapital		1 958	1 567	1 567
Övrigt tillskjutet kapital		795 573	670 964	670 964
Annat eget kapital inkl resultat		-158 212	-97 808	-103 617
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		639 319	574 723	568 914
Innehav utan bestämmande inflytande		133 402	130 394	128 081
Summa eget kapital		772 721	705 117	696 995
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		38 214	26 240	28 728
Obligationslån	5	342 480	190 625	191 563
Skulder till kreditinstitut	5	592 935	462 120	507 207
Leasingskuld		7 091	7 700	7 900
Övriga långfristiga skulder	5	120 751	98 588	97 037
Summa långfristiga skulder		1 101 471	785 273	832 435
Kortfristiga skulder				
Leasingskuld		830	876	799
Skulder till kreditinstitut	5	25 878	14 429	14 429
Leverantörsskulder		22 398	5 287	17 825
Skatteskulder		670	1 523	1 712
Övriga kortfristiga skulder	5	67 104	99 582	139 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 060	21 489	17 877
Summa kortfristiga skulder		134 940	143 186	192 359
Summa skulder		1 236 411	928 459	1 024 794
Summa eget kapital och skulder		2 009 132	1 633 576	1 721 789

Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Not	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		5 097	-3 383	1 466	-3 447	-734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	290	6 401	874	6 918	6 400
Betalt räntenetto		-26 981	-16 374	-64 264	-48 061	-64 056
Betald inkomstskatt		129	468	-1 115	-673	-90
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-21 465	-12 888	-63 039	-45 263	-58 480
Förändring av kundfordringar		157	6 974	5 556	2 847	-1 606
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		4 675	2 701	7 548	-273	-2 275
Förändring av leverantörsskulder		3 153	-12 023	4 573	-8 070	4 468
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-14 375	-1 917	-22 199	28 294	64 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 855	-17 153	-67 561	-22 465	6 671
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	4	-61 747	-43 736	-175 093	-121 446	-189 910
Förvärv av dotterbolag		-5 625	0	-5 625	0	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	0	0	335	0	26
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0	0	-135	-150
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0	0	0	0
Förändring långfristiga finansiella fordringar		0	0	0	0	-590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67 372	-43 736	-180 383	-121 581	-190 624
Nyemission		75 000	0	125 000	53 587	53 587
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0	3 350
Förändringar fordringar intresseföretag		348	-30	-294	-562	0
Upptagna lån		370 851	280 515	458 967	514 413	558 649
Amortering av lån		-242 437	-213 277	-247 037	-422 982	-423 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		203 762	67 208	336 636	144 456	191 654
Periodens/årets kassaflöde		108 535	6 319	88 692	410	7 701
Likvida medel ingående balans		35 060	41 293	54 903	47 202	47 202
Likvida medel utgående balans		143 595	47 612	143 595	47 612	54 903

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	1 429	567 073	-30 765	132 848	670 585
Nyemission	138	117 417			117 555
Kostnader nyemission		-13 526			-13 526
Transaktion med minoritet			-14	-15	-29
Periodens resultat			-67 029	-2 439	-69 468
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	138	103 891	-14	-15	104 000
Utgående balans 2024-09-30	1 567	670 964	-97 808	130 394	705 117
Transaktion med minoritet			1 675	194	1 869
Periodens resultat			-7 484	-2 507	-9 991
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare			1 675	194	1 869
Utgående balans 2024-12-31	1 567	670 964	-103 617	128 081	696 995
Nyemission	390	124 610			125 000
Transaktion med minoritet			6 506	-11 501	-4 995
Periodens resultat			-61 101	16 821	-44 280
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	390	124 610	6 506	-11 501	120 005
Utgående balans 2025-09-30	1 958	795 573	-158 212	133 402	772 721
	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	545 033	542 036	545 033	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 181 664	1 022 417	1 025 414	874 614	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 416 039	1 022 417	1 416 039	1 022 417	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 958 075	1 567 450	1 958 075	1 567 450	1 567 450

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 10 röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 1 röst per aktie.

Totalresultat för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0	0	0	0
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-3 027	-2 268	-16 452	-9 930	-12 800
Summa rörelsens kostnader		-3 027	-2 268	-16 452	-9 930	-12 800
Rörelseresultat		-3 027	-2 268	-16 452	-9 930	-12 800
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 558	2 247	6 977	6 713	8 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 078	-6 943	-32 450	-15 432	-21 917
Resultat efter finansiella poster		-20 547	-6 964	-41 925	-18 649	-26 039
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0	4 700
Skatt på årets resultat		0	0	0	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat		-20 547	-6 964	-41 925	-18 649	-21 339

Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		342 793	342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag		571 443	445 039	437 161
Summa anläggningstillgångar		914 236	787 832	779 954
Kortfristiga fordringar				
Övriga kortfristiga fordringar		228	0	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 576	2 776	8 795
Summa kortfristiga fordringar		7 804	2 776	9 150
Likvida medel		100 943	228	675
Summa omsättningstillgångar		108 747	3 004	9 825
Summa tillgångar		1 022 983	790 836	789 779
Eget kapital				
Aktiekapital		1 958	1 567	1 567
Summa bundet eget kapital		1 958	1 567	1 567
Balanserat resultat		718 143	614 873	614 873
Periodens resultat		-41 925	-18 649	-21 339
Summa fritt eget kapital		676 218	596 224	593 534
Summa eget kapital		678 176	597 791	595 101
Långfristiga skulder				
Obligationslån		342 480	190 625	191 563
Summa långfristiga skulder		342 480	190 625	191 563
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		66	259	217
Skulder till koncernföretag		365	947	1 344
Övriga kortfristiga skulder		349	14	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 547	1 200	1 200
Summa kortfristiga skulder		2 327	2 420	3 115
Summa eget kapital och skulder		1 022 983	790 836	789 779

Kassaflödesanalys för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Rörelseresultat		-3 027	-2 268	-16 452	-9 930	-12 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0	0	0	0
Betalt/Erhållet räntenetto		-10 852	-3 759	-16 930	-6 844	-10 426
Betald inkomstskatt		0	0	0	0	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-13 879	-6 027	-33 382	-16 774	-23 226
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 525	988	1 346	4 480	-1 894
Förändring av leverantörsskulder		-385	-41	-151	79	37
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-4 023	-3 789	-638	532	1 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 812	-8 869	-32 825	-11 683	-23 814
Nyemission		75 000	0	125 000	53 587	53 587
Upptagna lån		142 376	0	142 375	188 750	188 750
Lämnade aktieägartillskott		0	0	0	-201 535	-201 535
Koncernlån, netto		-100 244	8 595	-134 282	-31 169	-18 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		117 132	8 595	133 093	9 633	22 211
Periodens/årets kassaflöde		97 320	-274	100 268	-2 050	-1 603
Likvida medel ingående balans		3 623	502	675	2 278	2 278
Likvida medel utgående balans		100 943	228	100 943	228	675

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans 2024-01-01	1 429	508 961	2 021	512 411	
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>				0	
Balanseras i ny räkning		2 021	-2 021	0	
Nyemission	138	117 417		117 555	
Kostnader nyemission		-13 526		-13 526	
Periodens resultat			-18 649	-18 649	
Utgående balans 2024-09-30	1 567	614 873	-18 649	597 791	
Periodens resultat			-2 690	-2 690	
Utgående balans 2024-12-31	1 567	614 873	-21 339	595 101	
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>					
Balanseras i ny räkning		-21 339	21 339	0	
Nyemission	390	124 610		125 000	
Periodens resultat			-41 925	-41 925	
Utgående balans 2025-09-30	1 958	718 143	-41 925	678 176	
	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	545 033	542 036	545 033	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 181 664	1 022 417	1 025 414	874 614	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 416 039	1 022 417	1 416 039	1 022 417	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 958 075	1 567 450	1 958 075	1 567 450	1 567 450

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 10 röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 1 röst per aktie.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 november 2025

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Carl-Adam von Schéele
Styrelseledamot

Patrick Lilius
Styrelseledamot

Markus Rönnerberg
Styrelseledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är sådan som Sehlhall Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 november, kl. 07.30 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2026-02-20	Bokslutskommuniké 2025
2026-04-22	Årsredovisning 2025
2026-05-21	Delårsrapport januari – mars 2026 samt Årsstämma
2026-08-25	Delårsrapport mars – juni 2026
2026-11-25	Delårsrapport juli – september 2026

För ytterligare information kring delårsrapporten, vänligen kontakta

Erik Uhlén, CFO
Tel +46 70 834 71 34
ir@sehlhall.se

Tilläggsupplysningar och finansiella noter

Not 1 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 rapporterade segment;

- Social infrastruktur - Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbofastigheter 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.

	Social infrastruktur 2025-01-01- 2025-09-30	Mark- förädling 2025-01-01- 2025-09-30	Koncern- funktioner 2025-01-01- 2025-09-30	Summa segment 2025-01-01- 2025-09-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	31 167	1 771	0	32 938
Övriga intäkter	2 602	13	0	2 615
Summa rörelsens intäkter	33 769	1 784	0	35 553
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-4 968	-847	0	-5 815
Underhållskostnader	-2 158	-446	0	-2 604
Fastighetsskatt	-292	-103	0	-395
Summa fastighetskostnader	-7 418	-1 396	0	-8 814
Driftsöverskott	26 351	388	0	26 739
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-9 161	-1 083	-15 029	-25 273
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-9 161	-1 083	-15 029	-25 273
Rörelseresultat	17 190	-695	-15 029	1 466
Resultat från andelar i intresseföretag	-113	0	0	-113
Ränteintäkter	5	2	8	15
Räntekostnader	-39 769	-988	-32 626	-73 383
Värdeförändring derivat	-411	0	0	-411
Resultat efter finansiella poster	-23 098	-1 681	-47 647	-72 426
Värdeförändringar fastigheter	37 704	0	0	37 704
Periodens resultat före skatt	14 606	-1 681	-47 647	-34 722

	Social infrastruktur 2025-07-01- 2025-09-30	Mark- förädling 2025-07-01- 2025-09-30	Koncern- funktioner 2025-07-01- 2025-09-30	Summa segment 2025-07-01- 2025-09-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	10 981	879	0	11 860
Övriga intäkter	177	8	0	185
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	11 158	887	0	12 045
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-1 461	-335	0	-1 796
Underhållskostnader	-47	-25	0	-72
Fastighetsskatt	-88	-81	0	-169
Summa fastighetskostnader	-1 596	-441	0	-2 037
Driftsöverskott	9 562	446	0	10 008
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-2 535	-106	-2 270	-4 911
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-2 535	-106	-2 270	-4 911
Rörelseresultat	7 027	340	-2 270	5 097
Resultat från andelar i intresseföretag	-36	0	0	-36
Ränteintäkter	1	1	4	6
Räntekostnader	-13 354	-307	-20 181	-33 842
Värdetförändring derivat	-193	0	0	-193
Resultat efter finansiella poster	-6 555	34	-22 447	-28 968
Värdetförändringar fastigheter	-470	0	0	-470
Periodens resultat före skatt	-7 025	34	-22 447	-29 438

	Social infrastruktur 2024-01-01- 2024-09-30	Mark- förädling 2024-01-01- 2024-09-30	Koncern- funktioner 2024-01-01- 2024-09-30	Summa segment 2024-01-01- 2024-09-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	28 323	1 081	0	29 404
Övriga intäkter	323	0	0	323
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	28 646	1 081	0	29 727
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-3 749	-769	0	-4 518
Underhållskostnader	-738	-30	0	-768
Fastighetsskatt	-140	-33	0	-173
Summa fastighetskostnader	-4 627	-832	0	-5 459
Driftsöverskott	24 019	249	0	24 268
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-10 400	-2 177	-8 997	-21 574
Resultat från projektfastigheter	-6 141	0	0	-6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-16 541	-2 177	-8 997	-27 715
Rörelseresultat	7 478	-1 928	-8 997	-3 447
Resultat från andelar i intresseföretag	-110	0	0	-110
Ränteintäkter	3	2	152	157
Räntekostnader	-24 578	-1 094	-21 891	-47 563
Värdeförändring derivat	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-17 207	-3 020	-30 736	-50 963
Värdeförändringar fastigheter	-21 136	-870	0	-22 006
Periodens resultat före skatt	-38 343	-3 890	-30 736	-72 969

	Social infrastruktur 2024-07-01- 2024-09-30	Mark- förädling 2024-07-01- 2024-09-30	Koncern- funktioner 2024-07-01- 2024-09-30	Summa segment 2024-07-01- 2024-09-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	9 475	343	0	9 818
Övriga intäkter	61	0	0	61
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	9 536	343	0	9 879
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-667	-301	0	-968
Underhållskostnader	-71	-15	0	-86
Fastighetsskatt	-91	-11	0	-102
Summa fastighetskostnader	-829	-327	0	-1 156
Driftsöverskott	8 707	16	0	8 723
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-3 215	-469	-2 281	-5 965
Resultat från projektfastigheter	-6 141	0	0	-6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-9 356	-469	-2 281	-12 106
Rörelseresultat	-649	-453	-2 281	-3 383
Resultat från andelar i intresseföretag	-39	0	0	-39
Ränteintäkter	1	1	9	11
Räntekostnader	-9 699	-357	-7 022	-17 078
Värdeförändring derivat	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-10 386	-809	-9 294	-20 489
Värdeförändringar fastigheter	-9 198	-870	0	-10 068
Periodens resultat före skatt	-19 584	-1 679	-9 294	-30 557
Segmentens tillgångar				
Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.				

Not 2 Rörelsens intäkter och fastighetskostnader

	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
2025-01-01 - 2025-09-30					
Hysesintäkter	3 157	17 669	10 340	1 772	32 938
Övriga intäkter	1 957	411	234	13	2 615
Summa hyresintäkter	5 114	18 080	10 574	1 785	35 553
2024-01-01 - 2024-09-30					
Hysesintäkter	3 044	16 968	8 311	1 081	29 404
Övriga intäkter	216	19	88	0	323
Summa hyresintäkter	3 260	16 987	8 399	1 081	29 727
2025-07-01 - 2025-09-30					
Hysesintäkter	1 547	5 955	3 479	879	11 860
Övriga intäkter	39	102	36	8	185
Summa hyresintäkter	1 586	6 057	3 515	887	12 045
2024-07-01 - 2024-09-30					
Hysesintäkter	874	5 816	2 786	342	9 818
Övriga intäkter	61	0	0	0	61
Summa hyresintäkter	935	5 816	2 786	342	9 879

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

Ersättning för hyresgäst Anpassningar

Under 2025 har vissa hyresgäst Anpassningar utförts och direktdebiterats hyresgäst. Intäkterna uppgår till 0 Tkr (0 Tkr) under kvartalet och 1 800 Tkr (0 Tkr) för perioden. Motsvarande kostnader ingår i posten Underhållskostnader och uppgår till 0 Tkr (0 Tkr) i kvartalet samt 1 636 Tkr (0 Tkr) i perioden.

Not 3 Finansiella poster

	Koncernen			
	2025-01-01- 2025-09-30	2024-01-01- 2024-09-30	2025-07-01- 2025-09-30	2024-07-01- 2024-09-30
(Tkr)				
Ränteintäkter	15	157	6	11
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-28 507	-18 984	-9 389	-6 675
Räntekostnader, obligationslån	-32 450	-21 644	-20 078	-6 942
Räntekostnader, leasingskuld	-176	-247	-72	-80
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-12 250	-6 688	-4 303	-3 381
Värdeförändring derivat	-411	0	-193	0
Summa finansiella poster	-73 779	-47 406	-34 029	-17 067

Under kvartalet har tidigare utgiven obligation återköpts i förtid. Återköpet har medfört engångskostnader som redovisas som räntekostnad i kvartalet och uppgår till 14 894 Tkr (0 Tkr). Av dessa engångskostnader har 8 331 Tkr varit likvidpåverkande. Med nuvarande ränteläge är årskostnad för den nya obligationen 25 926 Tkr inklusive redovisningsmässig effekt av transaktionskostnader hänförliga till nya obligationens utgivande.

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2025-09-30	2024-09-30
Ingående balans	1 585 100	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	142 695	121 371
Förvärv	32 400	0
Försäljningar	-335	0
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0
Värdetförändring	37 701	-22 006
Utgående balans	1 828 857	1 513 975

Specifikation taxeringsvärde*

Byggnader	18 259	18 259
Mark	164 111	164 111
Summa taxeringsvärde	182 370	182 370

* Merparten av koncernens fastigheter är specialenheter och saknar därmed taxeringsvärde.

Intäkter från förvaltningsfastigheter	32 938	29 404
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	8 814	5 459

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2025-01-01- 2025-09-30 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	500 405	410 716	252 633	416 644	4 702	1 585 100
Ny-, till- och ombyggnation	125 808	492	2 818	7 064	6 513	142 695
Förvärv	32 400	0	0	0	0	32 400
Försäljningar	0	-335	0	0	0	-335
Omklassificering från projekt-fastigheter	31 296	0	0	0	0	31 296
Värdetförändring	104 676	-35 250	-31 725	0	0	37 701
Utgående balans	794 585	375 623	223 726	423 708	11 215	1 828 857

Under andra kvartalet har en bedömning gjorts att projektfastigheterna ska behållas varpå de har omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

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

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2024-01-01- 2024-09-30 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	376 583	409 081	215 498	408 223	5 225	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	79 464	8 062	26 404	8 038	-597	121 371
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Försäljningar	0	0	0	0	0	0
Värdetförändring	-8 826	-12 624	314	-870	0	-22 006
Utgående balans	447 221	404 519	242 216	415 391	4 628	1 513 975

*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 tredje kvartalet 2025 investerat för totalt 61 745 tkr (43 738 tkr för kvartal 3, 2024) varav 32 400 tkr (0 tkr) avser förvärv och 29 345 tkr (43 738 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 608 mkr (596 mkr 2024-09-30) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar per 30 september 2025

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	220 000	94 034	2026
Vårdboende Telegrafan	220 000	3 794	2025
Öreslandet seniorkvarter	410 000	312 936	2027
Vårdboende Tibble	241 000	197 326	2027

Påbörjade större investeringar per 30 september 2024

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Älmsta förskola	38 000	8 223	2024
Vårdboende Järfälla	225 000	175 067	2026
Vårdboende Telegrafan	220 000	93 321	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	319 000	2027

Not 5 Upplåning

(Tkr)	Koncernen	
	2025-09-30	2024-09-30
Ingående redovisat värde	875 234	794 784
Förvärvad upplåning	0	0
Årets upplåning	517 188	516 288
Årets amortering	-245 377	-480 311
Utgående redovisat värde	1 147 045	830 761

Upplåning per 30 september 2025	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	6,86%	2029	350 000	342 480
Reverslån	2,00%	*	13 315	13 315
Reverslån	2,00%	*	9 909	9 909
Reverslån	0,00%	*	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	*	21 037	21 037
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	568	568
Reverslån	0,00%	*	8 000	8 000
Reverslån	8,50%	2025	40 000	40 000
Reverslån	11,00%	2025	10 000	10 000
Reverslån	9,00%	2025	15 000	15 000
Reverslån	10,00%	*	54 011	54 011
Byggekreditiv kreditinstitut	8,8-11%	**	174 399	174 399
Skuld kreditmarknadsbolag	9,04%	2025	22 000	22 000
Skuld kreditinstitut	3,81-5,25%	2025-2029	425 409	422 414
			1 157 560	1 147 045

* Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

** Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Upplåning per 30 september 2024	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	11,08%	2027	200 000	190 625
Reverslån	2,00%	*	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	*	9 747	9 747
Reverslån	0,00%	*	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	*	20 990	20 990
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	29 813	29 813
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	557	557
Reverslån	0,00%	*	10 500	10 500
Reverslån	8,50%	2024	40 000	40 000
Reverslån	11,00%	2024	10 000	10 000
Reverslån	9,00%	2024	15 000	15 000
Byggekreditiv kreditinstitut	7,0-11,0%	**	52 258	52 258
Skuld kreditmarknadsbolag	8,95%	2024	22 000	22 000
Skuld kreditinstitut	4,5-5,5%	2024-2029	406 034	402 291
			843 879	830 761

* Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

** Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

(Tkr)	2025-07-01	2024-07-01	Koncernen 2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Avskrivningar, inventarier	26	35	83	102	137
Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar	264	225	791	675	913
Transaktion med minoritet	0	0	0	0	0
Realisationsresultat försäljning fastighet	0	0	0	0	-791
Resultat från projektfastigheter	0	6 141	0	6 141	6 141
Summa	290	6 401	874	6 918	6 400

Not 7 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2025-09-30	2024-09-30
Fastighetsinteckningar (tkr)		
Vårdbostäder	402 000	241 000
Gruppbofastigheter	243 000	243 000
Skolfastigheter	142 608	142 608
Stadsbyggnadsbolaget	40 675	40 675
Övriga ställda säkerheter		
Koncernmässigt värde aktier i dotterbolag (tkr)	0	450 119
Summa ställda säkerheter	828 283	1 117 402
	Moderbolaget	
	2025-09-30	2024-09-30
Aktier i dotterbolag	0	342 793
Koncernfordringar	0	400 000
Summa ställda säkerheter	0	742 793

Not 8 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2025-09-30	2024-09-30
Moderbolagsborgen	378 808	427 916
Summa eventualförpliktelser	378 808	427 916

Definitioner av nyckeltal

Driftöverskott (Tkr)	Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus fastighetskostnader.
Driftmarginal (%)	Driftöverskott 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)	Volymviktad återstående kontraktslängd på hyreskontrakt i förvaltning.
Byggrätter (BTA)	Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.
Landbank (kvm)	Antal kvadratmeter fastighetsägande i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.
Soliditet (%)	Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Långsiktigt förvaltningsbestånd	Fastigheter som är utvecklade, bebyggda och med innehåll anpassat för långsiktig förvaltning. I detta ingår inte projektfastigheter under pågående utveckling eller omställning, även om de på dessa kan finnas befintliga byggnader som förvaltas under projektiden.

SEHLHALL FASTIGHETER AB

Tegnérgatan 8
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Sehlhall Fastigheter?

Kontakta oss via e-mail info@sehlhall.se
eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:

Linus Dunér Axelsson, kommunikatör
Tel. +46 73 848 56 79, linus@sehlhall.se