

Årsredovisning 2025

# Social infrastruktur för livets alla faser

# Innehåll

## Affärsöversikt

Det här är Sehlhall	3
2025 i siffror	4
Väsentliga händelser 2025	6
Vd har ordet	8

## Affärsfördjupning

Omvärld och marknad	10
Sehlhall som investering	12
Vår strategi	14
Våra drivkrafter	15
Vår plan framåt	16
Sehlhall Vårdbostäder	18
Sehlhall Gruppbo­städer	20
Sehlhall Skolfastigheter	22
Vår process	24
Kundnöjdhet	25

## Hållbarhet och bolagsstyrning

Hållbarhet	26
Finansiering	32
Bolagsstyrningsrapport	34
Styrelse och ledning	36

## Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	39
Räkenskaper	42
Noter	50
Styrelsens intygande	75
Revisionsberättelse	76
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	78

## Övrigt

Adress och kontaktinformation	79
-------------------------------	----

# Detta är Sehlhall

Sehlhall skapar och förvaltar social infrastruktur. Moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige har 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 är fastigheter anpassade för vård, skola och omsorg, som utgör en självklar del i ett välfärdssamhälle och som fungerar som ett socialt skyddsnet. Omsorgsfastigheter möjliggör och säkerställer samhällets trygghet, välmående och hälsa genom att erbjuda olika former av anpassade och skattefinansierade stödfunktioner med ett betydande inslag av stöd och omsorg, tillgängliga för alla medborgare. Företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Telegrafan, det kombinerade vård- och gruppboendet i Nynäshamn som färdigställdes 2025.





# 2025 i siffror

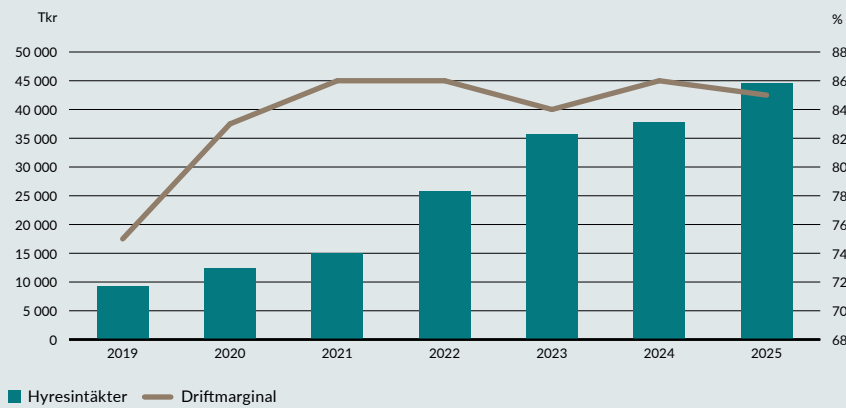
## Intäktsutveckling

Hysesintäkter (Tkr)

44 540

Driftmarginal

85 %



### Kommentar

Fortsatt strukturell tillväxt i hyesintäkter genom index och färdigställanden, en ökning med +18 procent. Färdigställda fastigheter har efter uppräknig per årsskiftet ett hyesvärde för 2026 på 52 Mkr.

Driftmarginal i linje med historisk nivå och 85 procent för året. Marginalen hålls nere något av driftkostnader i projektfastigheter utan hyesintäkter under projektskedet.

## Värdeskapande

Årets värdeförändring (Tkr)

91 055



### Kommentar

Värdeutveckling för 2025 på totalt 91 Mkr. Merparten beroende av omvärdering av projekt under byggnation till värde som färdigställt, minus kvarstående investeringar.

Senaste åren har inneburit volatila fastighetsvärden vilket påverkat redovisat värdeskapande. Ett genomsnittligt synsätt visar på strukturellt och stabilt värdeskapande i projekt.

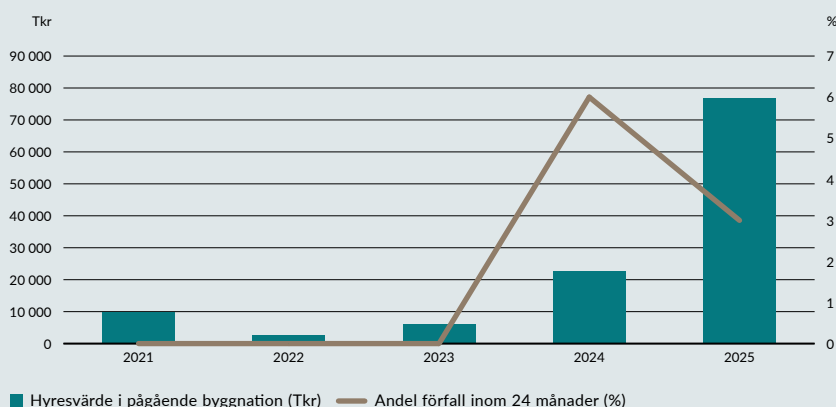
## Uthyrning

### Hyresvärde i pågående byggnation (Tkr)

# 76 868

### Genomsnittlig kontraktslängd (år)

# 11



#### Kommentar

Den framtida tillväxten kommer att accelerera utifrån hyresvärde i pågående byggnation som färdigställs successivt under 2026-2027.

Uthyrningsgraden i förvaltat bestånd är fortsatt 100 procent och endast en mindre del, 3 procent, av hyresvärde förfaller till omförhandling närmaste 24 månaderna.

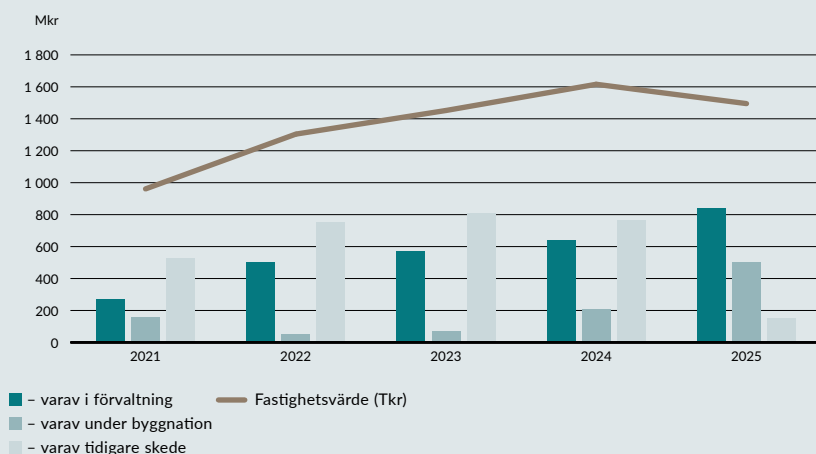
## Fastighetsvärden

### Fastighetsvärde (Mkr)

# 1 495

### Varav i förvaltning

# 841



#### Kommentar

Utbrytning av Markförädling påverkar jämförbara fastighetsvärden då det under 2025 reducerat totalt fastighetsvärde med 424 Mkr. Justerat för detta ökar fastighetsvärdet genom främst nyinvesteringar samt värdeskapande i projekt. Tabellen visar tydligt den strategiska inriktningen att öka fastighetsvärdet genom färdigställanden till förvaltning, samt pågående byggnationer. Fastigheter i dessa skeden uppgick till 1 342 Mkr per årsskiftet, jämfört med 852 Mkr ett år tidigare.

# Väsentliga händelser 2025

## Partnerskap, affärsplan och fokusering

Under året klev Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) in som delägare och strategisk partner i Sehlhall, med målet att skapa Sveriges ledande utvecklare och förvaltare av vårdfastigheter. Utifrån detta har en ny femårig affärsplan antagits med en av Sveriges mest ambitiösa satsningar inom social infrastruktur. Under 2025 har 238 Mkr emitterats inom ramen för partnerskapet men i den fortsatta affärsplanens genomförande kommer ytterligare över 1 miljard att tillföras som eget kapital till Sehlhall. Mer om affärsplanen finns att läsa på sidan 16.

För att stödja bolagets fortsatta expansion och långsiktiga mål har styrelsen anpassats under året. Styrelsen leds även fortsatt av tidigare finansminister Anders Borg men har också förstärkts av representanter från Urban Partners. Då den nya affärsplanen är tydligt fokuserad på social infrastruktur har det tidigare segmentet Markförädling avyttrats under året till en ny bolagsstruktur ägd av aktieägarna innan Urban Partners intåg i ägarkretsen. Mer om detta finns att läsa i förvaltningsberättelsen på sid 39, samt i not 35.

Från vänster: Anders Borg, Sehlhall, Carl-Adam von Schéele, Urban Partners, Dan T. Sehlberg, Sehlhall.



## Färdigställd milstolpe

Under året har milstolpen med vårt första färdigställda vårdboende i egen förvaltning nåtts. Det avser det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan i Nynäshamn som färdigställdes under tredje kvartalet. Att vi i och med den nya ägarstrukturen nu har full kapacitet för att bygga samtliga våra projekt för egen långsiktig förvaltning stärker ytterligare vårt erbjudande till hyresgästerna eftersom förutsägbarheten ökar. Det förtroende som våra hyresgäster ger oss när de skriver avtal på ritning, med löften om vad

som komma skall, är en grundpelare i vår verksamhet. Telegrafan i Nynäshamn är ett mycket tydligt exempel på hur vi från helhet till detalj vårdar det förtroendet med stolthet. Bilderna visar den exteriöra utvecklingen från illustrerad idé till färdigställd byggnation. Denna typ av förverkligande är vår vardag, från projekt till objekt, från idé till verklighet. Alltid med ett långsiktigt perspektiv på värdeskapande förvaltning.

Illustration Telegrafan, Nynäshamn.



Färdigställd byggnation Telegrafan, Nynäshamn.





## Ökat genomförandetempo

Den stärkta kapitaliseringen möjliggör för oss att accelerera vår tillväxt och höja vårt genomförandetempo av nybyggnation för egen långsiktig förvaltning. Under året har byggstart skett för fem vårdboenden, innebärande att hyresvärdet i förvaltad bestånd plus pågående byggnation vid årets utgång är 128 Mkr. De pågående byggnationerna kommer att färdigställas successivt under 2026-2027, med det kommunala vårdboendet i Björkeby, Järfälla som nästa färdigställande under andra halvåret 2026. Vår projektorganisation arbetar parallellt vidare med nya projekt för ytterligare byggstartar under året. Mest närliggande är då Gammeludden i Nacka där bygglov har erhållits under året och dialog med hyresgästen pågår för att anpassa byggstart och byggtid till önskad tidpunkt för uppstart av verksamheten. En verksamhet som glädjande kommer att förlänga historien av omsorgsverksamhet på den fantastiska fastigheten "Gammeludden".

Pågående byggnation av  
Björkeby vårdboende, Järfälla.

## Refinansiering för stärkt finansiell bas

Under året genomförde vi en refinansiering av tidigare obligationslån. Det gjordes genom en emission av nya seniora ickesäkerställda hållbara obligationer om 350 miljoner kronor inom ett ramverk om 500 miljoner kronor. Emissionen mottogs väl av nordiska investerare och obligationen blir ytterligare en beståndsdel i verkställandet av vår affärsplan. Den breddade investerarbasen ger oss också goda förutsättningar för fortsatt tillgång till kapitalmarknaden i takt med att affärsplanen genomförs och kapitalbehovet successivt växer. De nya obligationerna är utgivna inom vårt Sustainable Finance Framework och löper med en rörlig ränta om 3m STIBOR + 475 baspunkter per år, och förfaller i september 2029.

Parallellt med refinansiering av tidigare obligation har även andra kreditavtal setts över under året innebärande att vår utstående skuld i årsbokslutet har drygt tre års kapitalbindning och två års räntebindning. Mer om vår finansiering går att läsa på sidan 32.

Listning av obligation på  
Nasdaq Sustainable Bond Exchange.



# Från ord till handling

2025 markerar ett tydligt skifte i Sehlhalls utveckling. Efter flera år av uppbyggnad, metodutveckling och strategiska investeringar har vi under året tagit steget in i en ny fas där vår modell levererar både stabil tillväxt och en tydlig plattform för långsiktigt värdeskapande.

## Ingånget partnerskap

Den enskilt viktigaste händelsen är vårt strategiska partnerskap med Urban Partners (tidigare benämnt Nrep). Partnerskapet innebär att vår nya femårsplan är fullt finansierad och ger oss en handlingsfrihet och genomförandekraft vi inte tidigare haft. Målet är ambitiöst men konkret: att under de kommande fem åren utveckla 40 omsorgsfastigheter för långsiktig, egen förvaltning med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8 miljarder kronor i färdigställt skede.

Bakgrunden är välkänd. Sveriges strukturella underskott av modern social infrastruktur är akut och demografin fortsätter att driva ett långsiktigt, i grunden icke-cykliskt behov. Många kommuner rapporterar redan brist på särskilda boenden och äldregruppen växer snabbt under kommande decennium. Samtidigt pressas verksamheterna av bemanningsutmaningar, vilket ökar behovet av

**”Partnerskapet innebär att vår nya femårsplan är fullt finansierad och ger oss en handlingsfrihet och genomförandekraft vi inte tidigare haft”**

Dan T. Sehlberg

moderna, välplanerade miljöer som kan stödja effektiv drift och hög kvalitet i omsorgen. Det är i detta skärningsfält Sehlhall verkar och det är där vår kunskap och erfarenhet blir allt viktigare.

2025 har också präglats av ett gradvis mer konstruktivt marknadsklimat. Under inledningen av 2026 har detta på nytt förbytt i högre geopolitisk osäkerhet och volatilt ränteläge. Hur länge denna osäkerhet kommer bestå vet ingen men även i denna turbulens ser vi en marknad där stabila, indexerade kassaflöden och låg motpartsrisik är eftertraktade. Vilket ligger helt i linje med vår syn på social infrastruktur som investeringskategori.

## Hög aktivitet och parallella byggstarter

I den operativa verksamheten har vi fortsatt att utveckla, bygga och förvalta med kvalitet som främsta ledstjärna. Under året har vi tagit flera viktiga steg i portföljen: vi har drivit bygglovsprocesser och tecknat avtal, vi har fattat byggstartsbeslut i prioriterade projekt och vi har fört projekt till färdigställande och inflyttning. Det tydligaste exemplet är Telegrafan i Nynäshamn, där vårt kombinerade vård- och gruppboende färdigställts. Därmed har också vårt första vårdboende i egen förvaltning blivit färdigställt och inflyttat, en milstolpe som stärker vår långsiktiga intjäning.

Parallellt har vi ökat tempot i byggstarter och har i skrivande stund fem vårdboenden i pågående byggnation. I Täby har vårdboendet inom Öreslandet 2 utökats till 90 lägenheter, vilket både speglar en tydlig behovsbild och vår förmåga att anpassa projekten tillsammans med hyresgästerna. I Järfälla fortlöper byggnationen av det kommunala vårdboendet som färdigställs under 2026. I Falun och Ekerö har vi också kommit till byggstart för kommunala vårdboenden som kommer drivas av respektive kommun under 20 åriga hyresavtal. Därtill har vi byggstartat i Upplands-Bro där vi bygger



Telegrafan, Nynäshamn.



Dan T. Sehlberg, Vd och koncernchef.

ett kombinerat vård- och gruppboende. Dessa fem projekt, som kommer färdigställas successivt under de kommande två åren, ger oss en förutsägbar hyresintäkt överstigande 130 Mkr i färdigställt skede. Utöver detta jobbar vi vidare med ytterligare projekt i tidigare skeden för att komplettera med byggstarter under innevarande år. Där kan Gammeludden i Nacka samt Drabantens i Nynäshamn i samarbete med Equmeniakyrkan nämnas som två exempel, men det finns många fler som jag hoppas kunna återkomma till under 2026 i takt med att projekten utvecklas.

#### Dedikerat fokus på våra hyresgäster

Vår strategi bygger på att kvalitet skapas redan i planeringsfasen. Tillsammans med hyresgästen säkerställer vi funktionella planlösningar, energieffektiva tekniska system och lösningar som stödjer modern omsorg, inklusive förutsättningar för digitalt omsorgsstöd. Vi ser också ett växande intresse för fastigheter som kombinerar samhällsnytta med framtidssäkrad teknik och lägre driftskostnader. Det är en utveckling vi välkomnar och där vi ligger långt fram.

Ett viktigt kvitto på att vårt kundnära arbetssätt fungerar är årets resultat i Nöjd Kund Index. I NEMEET Kundindex, Skandinavians största kundundersökning för kommersiella fastigheter, placerade sig Sehlhall högst i konkurrens med ett stort antal fastighetsbolag och uppnådde samtidigt mycket hög lojalitet. För omsorgsfastigheter, som måste fungera dygnet runt året om, är det ett resultat som betyder mycket.

Finansiellt visar året tydligt vad vår modell innebär i praktiken. Hyresintäkterna har ökat, med särskilt tydlig effekt i samband med färdigställanden, och underliggande tillväxt har stärkts genom att avtalade hyresintäkter i pågående byggnationer ökat markant under året. Våra långa hyresavtal med årlig indexuppräknung ger dessutom ett inbyggt inflationsskydd och stabilitet över tid.

”Dessa fem projekt, som kommer färdigställas successivt under de kommande två åren, ger oss en förutsägbar hyresintäkt överstigande 130 Mkr i färdigställt skede.”

Dan T. Sehlberg

#### Pågående byggnationer

Ort	Antal lägenheter/bostäder	Färdigställt
Järfälla, Björkeby	54	2026
Upplands-Bro	86	2027
Falun, Främby	80	2027
Ekerö, Tranholmen	63	2027
Täby, Öreslandet	122	2027

Kapitalstrukturen har samtidigt tagit ett stort steg framåt. Under året har vi genomfört nyemissioner inom ramen för den plan där Urban Partners successivt kliver in som långsiktig delägare, och vi har refinansierat våra obligationslån genom återköp och utgivning av en ny hållbar obligation med nästan halverad räntemarginal jämfört med tidigare. En tydlig kvittens på marknadens förtroende för vår strategi. Den förbättrade finansieringsprofilen, tillsammans med kapitaliseringen från vår nya ägare, utgör en stark plattform för fortsatt accelererad tillväxt.

#### Fullt fokus på social infrastruktur

Som en del i att ytterligare tydliggöra vår riktning med fullt fokus mot social infrastruktur har vi renodlat Sehlhalls verksamhet genom att separera markförädlingsverksamheten till ett fristående bolag. Det är ett viktigt steg för att samla organisation, kapital och prioriteringar kring vårt kärnuppdrag: att utveckla, äga och förvalta Sveriges mest kvalitativa omsorgsfastigheter. Renodlingen har genomförts under fjärde kvartalet 2025 och påverkar våra jämförbara siffror vilket går att följa i vår rapportering.

Alla ekonomiska effekter av renodlingen är därmed tagna och vi går nu vidare med fullt fokus på vår affärsplan, hög aktivitet och god tillförsikt. I en tid när det behövs fortsätter vi att gå från ord till handling. Behoven i samhället är obönhörliga, marknaden rör sig gradvis i en mer konstruktiv riktning och vi har stärkt vår plattform väsentligt genom partnerskap, kapital och en växande projekt- och förvaltningsportfölj. Boende för boende fortsätter vi att bidra till att Sverige kan erbjuda värdiga, trygga och inspirerande omsorgsmiljöer, i dag och under lång tid framöver.

Dan T. Sehlberg

Vd och koncernchef

# Drivkrafter för tillväxt inom social infrastruktur

Sverige står inför ett strukturellt och långsiktigt underskott av social infrastruktur. En snabbt åldrande befolkning, ökade krav på kvalitet och effektivitet inom vård och omsorg samt begränsad kommunal investeringsförmåga driver ett växande behov av moderna, hållbara och ändamålsenliga omsorgsfastigheter. Samtidigt skapar ett fortsatt lågt byggande och långa planprocesser ett glapp mellan behov och tillgång. Dessa drivkrafter formar Sehlhalls marknad och utgör grunden för bolagets tillväxtstrategi.

## Trender och drivkrafter



### Demografiskt underskott och ökade omsorgsbehov

Antalet personer över 80 år ökar kraftigt under de kommande decennierna, samtidigt som tillgången på arbetskraft inom vård och omsorg är begränsad. Redan i dag rapporterar ett stort antal kommuner brist på platser i särskilda boendeformer. Behovet av nya vårdboenden och grupp- bostäder växer snabbare än utbudet, vilket skapar ett långsiktigt och strukturellt efterfrågetryck på social infrastruktur.

## Hur vi bemöter dem

### Sehlhall utvecklar behovsdriven social infrastruktur

Sehlhalls affärsmodell utgår från identifierade behov hos kommuner och omsorgsoperatörer. Genom tidig dialog, djup specialistkunskap och lång erfarenhet utvecklar vi fastigheter som är anpassade för specifika verksamheter. Vi tillför alltid ett nettotillskott av egenutvecklade omsorgsfastigheter. De är fullt uthyrda, långsiktiga och med indexerade hyresavtal, vilket skapar stabila kassaflöden, god prognosförmåga och låg affärsrisk.



### Kommunal ekonomi och investeringskapacitet

Många kommuner står inför ansträngda finanser och svåra prioriteringar. Stora investeringar i omsorgsfastigheter konkurrerar med andra samhällsbehov, samtidigt som kraven på kvalitet, energieffektivitet och arbetsmiljö ökar. Detta förstärker behovet av långsiktiga, professionella aktörer som kan ta ansvar för utveckling, finansiering och förvaltning av omsorgsfastigheter i nära samverkan med kommuner och privata operatörer.

### Långsiktigt ägande och aktiv förvaltning

Sehlhall äger och förvaltar fastigheterna långsiktigt. Det skapar kontinuitet, ansvarstagande och nära relationer med hyresgästerna. Vår förvaltning bedrivs med fokus på driftsäkerhet, kostnadseffektivitet och hög kundnöjdhet, vilket bekräftas av starka NKI-resultat och lång genomsnittlig kontraktslängd. Sehlhalls erbjudande baseras på att vi bär hela investeringen för våra nya omsorgsfastigheter, vilket avlastar kommunens investeringsbudget och ger dem möjlighet att erbjuda nya omsorgsplatser med bibehållen likviditet.

## Trender och drivkrafter



## Kvalitet, hållbarhet och effektiv drift

Omsorgsfastigheter ställer allt högre krav på funktionalitet, flexibilitet och hållbarhet. Fastigheterna ska möjliggöra effektiv drift, god arbetsmiljö och hög livskvalitet för boende, samtidigt som klimatpåverkan och livscykelkostnader minimeras. Certifieringar, energieffektivisering och tekniska lösningar som stödjer modern omsorg blir centrala konkurrensfaktorer.

Allmänutrymmen  
i Telegrafan, Nynäshamn.

## Hur vi bemöter dem

## Hållbara och framtids-säkrade lösningar

Hållbarhet är integrerad i hela Sehlhalls värdekedja. Vi certifierar våra projekt enligt etablerade miljöstandarder och utvecklar fastigheter med låg klimatpåverkan, god inomhusmiljö och flexibla lösningar som kan anpassas över tid. Detta bidrar till lägre driftskostnader, minskad miljöpåverkan och ökad attraktivitet för både kommuner och privata hyresgäster. Genom kontinuerlig dialog med myndigheter, kommuner, forskare, vårdgivare och diverse experter säkerställer vi att våra fastigheter är attraktiva för en lång tid framöver.



## Kapitalmarknadens fokus på stabila kassaflöden

I en marknad präglad av osäkerhet har intresset för kassaflödesstarka, långsiktiga tillgångar ökat. Samhällsfastigheter med långa, indexerade hyresavtal och låg motpartsrisk uppfattas som särskilt attraktiva, vilket stärker förutsättningarna för långsiktig finansiering och värdeskapande inom segmentet.

Visualisering av pågående  
byggnation, Tibble, Upplands-Bro.

## Finansiell styrka för accelererad tillväxt

Genom kapitalstarka och långsiktiga ägare, hållbar obligationsfinansiering och en successivt stärkt balansräkning har Sehlhall skapat en robust finansiell plattform. Det möjliggör fortsatt hög investeringstakt och en kontrollerad expansion av verksamheten, i takt med att marknaden normaliseras samtidigt som behovet av social infrastruktur fortsätter att växa.

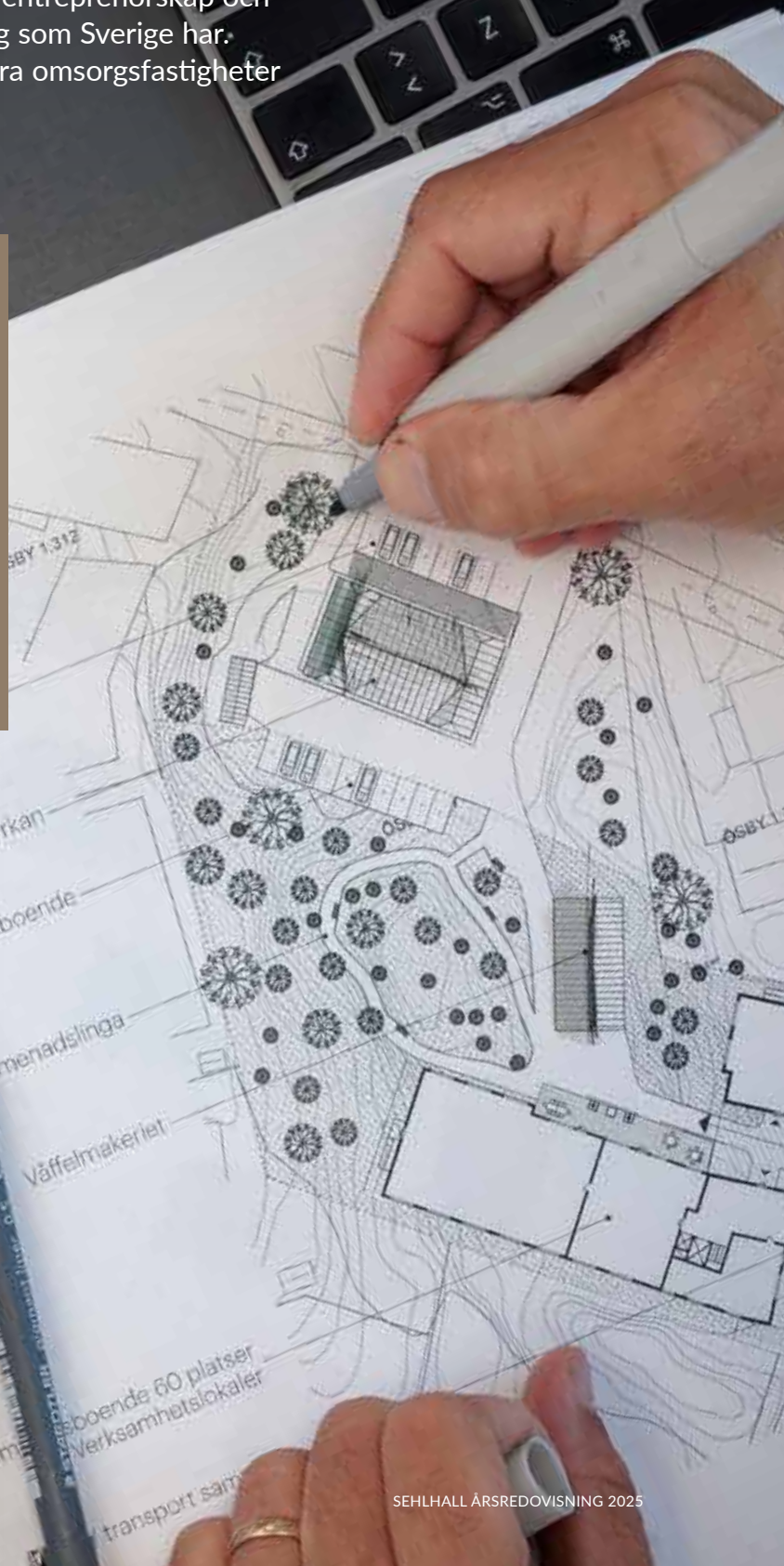


# Sehlhall som investering

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

## Doing Good While Doing Well

Vi applicerar innovativa lösningar på samhällsproblem baserade på affärsmässiga metoder. För många av våra ägare är detta en avgörande faktor. Att Sehlhall är en så kallad impact investering, dvs. en investering som syftar till att generera gynnsamma sociala och/eller miljömässiga effekter utöver finansiella vinster. Impact investeringar görs företrädesvis i sektorer som adresserar stora samhällsutmaningar. Det handlar om att förebygga och åtgärda sociala samhällsproblem, att minska samhällskostnader och att öka produktiv samhällsaktivitet. Vi är stolta över att verka med dessa dubbla syften.



## Engagerad ledning med bevisad erfarenhet

Sehlhall är ett entreprenörsbolag med operativt aktiva grundare, samt en professionell och välrenommerad styrelse. Den mångårigt bevisade erfarenheten och ett entreprenöriellt beslutsfattande, gör Sehlhall till en snabbfotad aktör med flexibilitet och anpassningsförmåga. Vi är uppbackade av finansiellt starka ägare med ett långsiktigt fokus på att bygga och förstärka Sveriges omsorgsfastigheter genom att etablera Sehlhall som ledande byggherre inom social infrastruktur.

## Marknad och marknadsposition

Vår övertygelse är att vi bidrar mest genom att fokusera på det vi kan bäst, omsorgsfastigheter. Behoven är mycket stora och kommer att så förbli en lång tid framöver. Vår affär drivs inte av konsumenters köpmönster eller konjunkturella cykler, utan av demografisk realitet. Detta ger en god prognosförmåga och en stabil och uthållig tillväxt. Som fristående aktör kan vi välja optimal samarbetspartner, projekt för projekt.

## 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. Det är vad Sverige behöver, och det ger oss fullständig kontroll över hela produktionscykeln. Vi bygger för en specifik hyresgäst, med fullt indexerade hyresavtal på minst 15 år, och vi har därmed koll på vad som byggs och de långsiktiga finansiella förutsättningarna. Dessutom är motpartsrisken begränsad då vi hyr ut till kommunala hyresgäster, alternativt till privata hyresgäster med kommunala garantier och avtal.

## Etablerad plattform med låg affärsrisk

Sehlhall utgör idag en väl intrimmad plattform för långsiktig tillväxt. Denna plattform bygger på ett tydligt verksamhetsfokus, en erfaren ledning och styrelse, samt kapitalstarka ägare, i en marknad med stora och långsiktiga behov. Vårt gedigna nätverk med beprövade samarbetspartners är enkel att skala upp. Detta med en strategi och affärsmodell som bidrar till svensk välfärd samtidigt som vi minimerar vår egen verksamhetsrisk, och allt detta på ett socialt såväl som klimatmässigt hållbart sätt.



## Ordföranden har ordet

Sehlhall ska vara en trygg partner till kommuner som vill utveckla sin sociala infrastruktur. För Sehlhall är utgångspunkten att arbeta med kommuner som växer och som har vilja och behov av att investera för framtiden.

Vi bedömer att möjligheterna att utveckla och modernisera samhällsfastighetssektorn i Sverige är goda. Vi bedömer att långa stabila kontrakt och starka partners begränsar riskerna i vår verksamhet. Vi är inte beroende av ett enskilt projekt eller en enskild kommun, utan kan driva arbetet framåt utifrån en stabil och långsiktig grund.

Sehlhall har ambitionen att bli en ledande byggherre inom social infrastruktur. Den positionen kommer vi att söka, samtidigt som vi bygger en stabil institution med starka ekonomiska fundament.

**Anders Borg**  
Styrelseordförande



# Vår strategi

Sehlhall ska vara Sveriges ledande byggherre och långsiktiga ägare av social infrastruktur – och det självklara förstahandsvalet för kommuner och vårdgivare som söker en trygg, kompetent och finansiellt stabil partner.

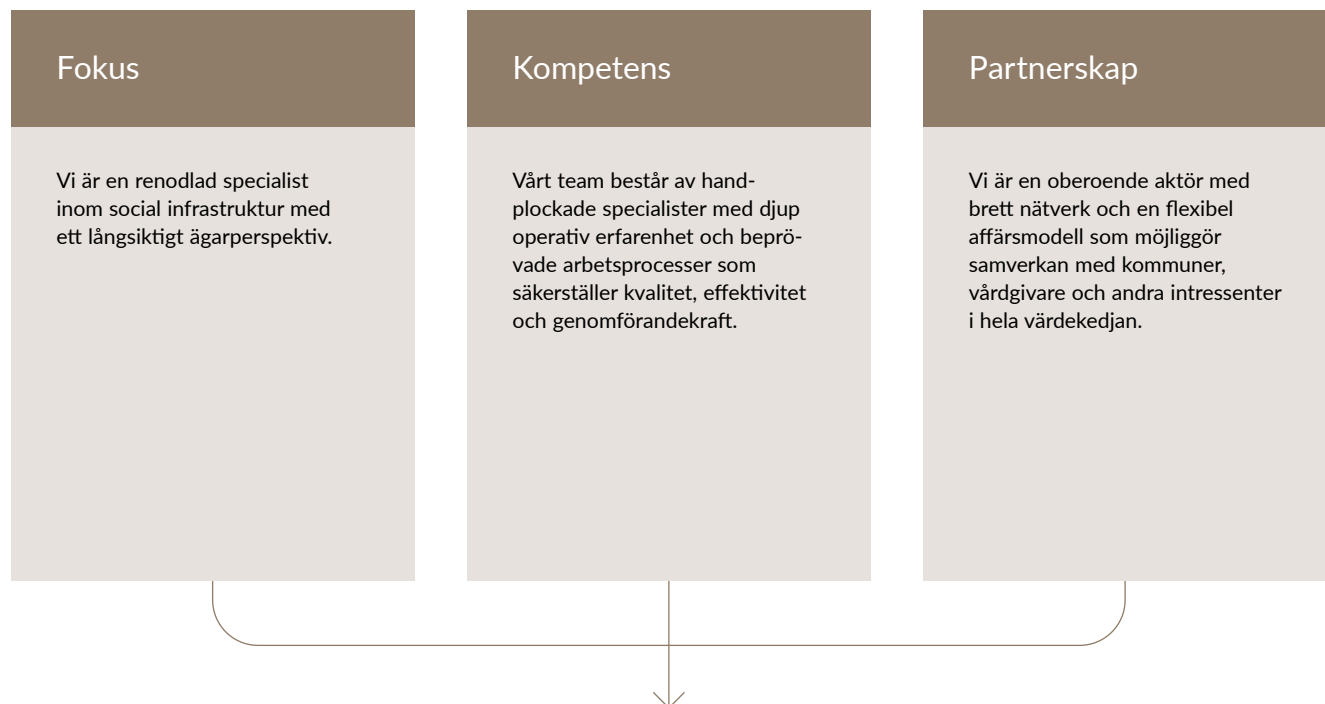
Vi utvecklar, äger och förvaltar hållbara och framtidssäkrade omsorgsfastigheter, främst vårdboenden. Genom vår tydliga nisch och vår industriella process bygger vi en växande portfölj av långa, indexerade hyresavtal med låg motpartsrisk.

Vår affär bygger på en strukturell samhällsutmaning. En åldrande befolkning, ett omfattande reinvesteringsbehov i befintligt bestånd

och prioriteringsbehov i de kommunala finanserna. Ett kraftigt minskat bostads- och samhällsbyggande skapar ett varaktigt underskott på ändamålsenliga omsorgsfastigheter. Det ger oss en stabil, förutsägbar och långsiktig efterfrågan.

Sehlhall är därmed ett socialt påverkansbolag som förenar attraktiv, riskjusterad avkastning med konkret samhällsnytta.

Vår konkurrenskraft vilar på tre pelare:



Tillsammans skapar detta ett bolag med hög relevans för samhället, stark attraktionskraft för hyresgäster och potential för värdeskapande åt våra ägare.

# Våra drivkrafter

## Erfarenhet



Vi som arbetar på Sehlhall har lång eller mycket lång erfarenhet av att utveckla och förvalta omsorgsfastigheter. Kunskap är den i särklass viktigaste faktorn när vi skapar ny social infrastruktur. Vi vet vad som fungerar och vad som inte gör det. Vi vet hur vi optimerar varje del av våra miljöer för de boende, personalen och anhöriga. Och vi vet vad som behövs idag och imorgon.

## Hållbarhet



Som en långsiktig utvecklare av moderna omsorgsfastigheter känner vi ett starkt engagemang för vårt klimat och för vår planets begränsade och allt för hårt ansatta resurser. När vi bygger för de yngsta till de äldsta i samhället, så följer ett moraliskt ansvar att utveckla och förvalta dessa fastigheter energieffektivt och hållbart.

## Långsiktighet



Social infrastruktur är en avgörande del av vårt gemensamma samhällsbygge, och det förutsätter ett långsiktigt och holistiskt perspektiv. Vi skapar omsorgsfastigheter för egen, långsiktig förvaltning, och vi följer noggrant utvecklingen av alla ingående delar, allt från materialval till förvaltningsrutiner och investeringar i löpande underhåll.



Visualisering av pågående byggnation, Tranholmen, Ekerö.

# Vår plan framåt

Sehllhall verkar utifrån en väl förankrad och finansiellt underbyggd femårsplan med tydligt fokus på lönsam tillväxt och kontrollerad risk. Planen innebär en kraftig ökning av verksamhetens omfattning och ambitionsnivå. Vår samlade målsättning uppgår till cirka fyrtio nya omsorgsfastigheter fram till 2030, vilket positionerar Sehllhall som en av de mest aktiva och relevanta utvecklarna av social infrastruktur i Sverige.

Tillväxttakten är inte opportunistisk, utan strategisk. Den svarar mot ett dokumenterat och växande samhällsbehov av hållbara, värdiga och framtidssäkrade grupp- och vårdboenden. I ett läge där både kommunsektorn och byggmarknaden präglas av finansiell återhållsamhet tar Sehllhall ett tydligt ansvar för att möjliggöra nödvändiga investeringar i välfärdens fysiska infrastruktur.

Tillsammans med vår nya strategiska delägare, Urban Partners, har vi säkrat bolagets långsiktiga kapitalförsörjning och skapat förutsättningar för en snabb men disciplinerad exekvering av affärsplanen. Fokus ligger på hög genomförandekvalitet, stark projektstyrning och konsekvent riskhantering genom hela värdekedjan – från markförvärv och projektering till färdigställd fastighet och långsiktigt ägande.

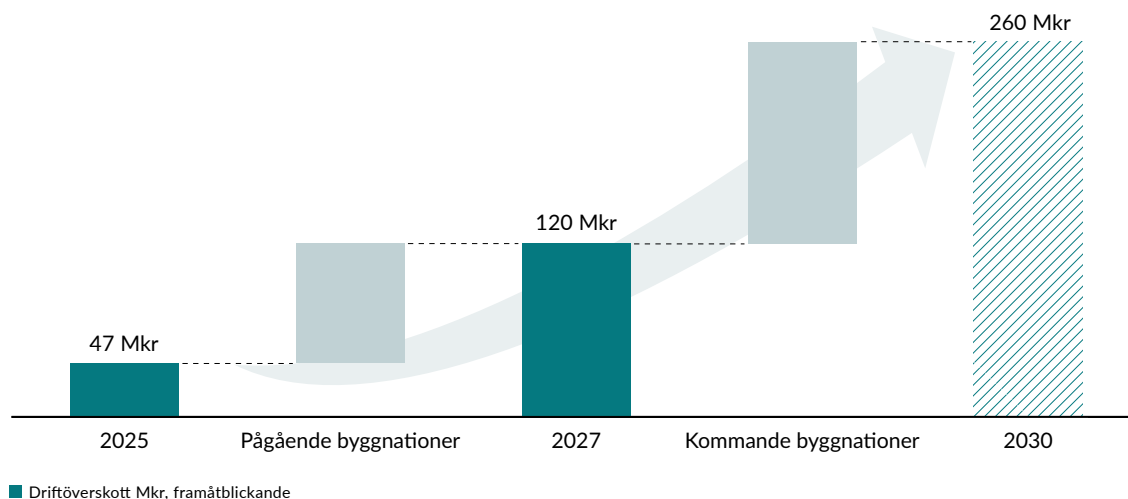
En expansion av denna storlek ställer höga krav på struktur, processer och samverkan. Sehllhall utgör i dag en robust och skalbar plattform, med standardiserade arbetssätt, etablerade partnerskap och en organisation som är rustad för volym. Successivt förstärker vi teamet med nyrekryteringar för att säkerställa fortsatt kapacitet och kompetens.

Vår plan framåt är tydlig: att med tempo, kvalitet och finansiell disciplin bygga ett ledande bolag inom social infrastruktur – och samtidigt bidra till ett mer hållbart och fungerande välfärdssamhälle.

## Affärsplanens huvuddrag är

- förädling för egen långsiktig förvaltning
- kvalitetskrav går före volymmål
- primärt fokus på vårdboenden
- byggstart av cirka 40 omsorgsfastigheter

## Affärsplanens portföljupbyggnad



Utsikt över och från Telegrafan, Nynäshamn.



# 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 er hålla ömsesidiga fördelar. En trygg och stimulerande miljö med sammanlänkade verksamheter som förstärker och ger synergier åt varandra, med gemensamhetsytor, utemiljöer och aktiviteter som bryter social isolering. Det kan också ge boendelösningar som uppmuntrar till flyttkedjor i närmiljön allteftersom omsorgsbehov förändras.

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

Våra trygghetsbostäder utformar vi med samma engagemang och passion som våra vårdboenden, men vi gör det för målgruppen av äldre som är för friska för ett vårdboende men som vill ha en ökad trygghet och social samvaro än i sitt nuvarande hem. Vi anpassar gemensamhetsytor för måltider, samvaro, hobby och rekreation och kopplat till dessa ytor finns regelbunden tillgång

till trivselvärd för att öka inslaget av servicetjänster för de boende. På detta sätt möjliggör våra trygghetsbostäder ett aktivt och socialt liv och 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. Ett kvalitativt trygghetsboende avlastar hemtjänsten och fördröjer behovet av heldygnsoomsorg på ett vårdboende. Boendeformen utgör på så vis en viktig länk i en välfungerande social infrastruktur.

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter, Tkr	6 654	3 814	7 045	2 789
Driftmarginal, %	73	50	80	33
Förvaltningsyta, kvm	5 196	864	864	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	17	15	15	10
Byggrätter, kvm BTA	63 973	68 599	67 492	60 866
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	883 137	531 700	413 942	348 899

## Händelser under året

**Färdigställande** och invigning har skett av vårdboendet Telegrafan, Nynäshamn. Extra glädjande att vårdboendet mottagits väl och redan inom kort var fullt inflyttat av boende. Utöver vårdboende så inkluderar den nybyggda fastigheten även en gruppbostad.

**Kommunala byggstarter** har under året genomförts i Björkeby, Järfälla, Främby, Falun, samt Närlunda, Ekerö. Samtliga tre byggnationer sker med 20-åriga kommunala hyresavtal och för mellan 54–80 vårdlägenheter per byggnation. Fastigheterna utvecklas inom ramen för våra hållbarhetsmål och kommer att färdigställas successivt under 2026-2027 för långsiktig förvaltning.

**Seniorkvarter och kombinerade** vård- och gruppbostäder har även byggstartats i Öreslandet, Täby samt Tibble, Upplands-Bro. Bägge projekt kombinerar vård- och gruppbostäder och i Öreslandet inkluderas även trygghetsbostäder, i ett koncept som vi benämner seniorkvarter. Målsättningen med seniorkvarter är att stimulera ökad samvaro och trygghet men också att skapa möjligheter för

fortsatt närboende för seniorer i olika skeden av åldrande och omsorgsbehov. Bägge projekt bedöms färdigställas under andra halvåret 2027.

**Bygglov** har även erhållits för vårdboendet Gammeludden, Nacka samt trygghetsbostadsprojekt Höjdhopparen, Linköping. För Gammeludden sker planering för byggstart under 2026 i dialog med hyresgäst, medan för Höjdhopparen sker projektplanering utifrån förutsättningen att investeringsstödet i praktiken avskaffades i förtid under 2025, och byggstart är därför inte fastställd.

**Förvärvsavtal** har ingåtts avseende en fastighet i Solbacka, Norrtälje. Fastigheten är under pågående planläggning och tillträde kommer att ske när detaljplan fastställs. Norrtälje kommun ser ett ökande behov av nya äldreboenden i takt med den demografiska utvecklingen. Etableringen av boendet i Solbacka är en del av kommunens bostadsförsörjningsplan för äldreomsorg och bidrar till att hjälpa kommunen att möta det långsiktiga behovet.

## Telegrafan, Nynäshamn

Sehllalls första vårdboende i egen förvaltning är äntligen invigt. Fastigheten inkluderar vårdboende om femtio platser, takterrass med sjöutsikt samt en uppvärmd vinterträdgård. I entréplan finns även en gruppboende med sex lägenheter. Fastigheten ligger centralt i Nynäshamn, endast 200 meter från havet, med närhet till kommunikation, restauranger, handel och parker.

Fastigheten har byggts med hög hållbarhetsprofil där återbruk nyttjats avseende bergkross från sprängning samt betongplattor och fasadtegel från tidigare byggnation på platsen. Även i övrigt håller projektet en hög nivå med installerad bergvärme och solceller. Projektet har certifierats enligt miljöbyggnad silver.

”Att vi kunde genomföra projektet i en tid av osäkerhet, med byggstart 2023, där många var passiva, är både roligt och viktigt. Behovet av social infrastruktur är enormt och vi gör vad vi kan för att upprätthålla utbyggnadstakten.”

Dan T. Sehlberg, vd Sehllhall



Matsal Telegrafan, Nynäshamn.

# Sehlhall Gruppboendestäder

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

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

Våra gruppboendestäder är moderna och hemtrevliga boendestäder 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 gruppboendestäder 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 gruppboendestäder. Synnedsättning, hörselnedsättning, kognitiva- och fysiska funktionsvariationer finns alltid med som aspekter liksom att material, inredning och utrustning håller en genomgående hög kvalitet och uppfyller våra högt ställda krav på funktion, slitage, hygien och hälsoskydd.

Våra gruppboendestäder ska vara välfungerande boendestäder 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.

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter, Tkr	23 867	22 830	18 487	16 538
Driftmarginal, %	87	88	87	82
Förvaltningsyta, kvm	6 545	6 545	5 610	4 638
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9	10	11	13
Byggrätter, kvm BTA	2 000	2 500	3 000	2 560
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	383 689	410 716	409 081	349 655

## Händelser under året

**Inflyttning** har skett i Telegrafens kombinerade vård- och gruppboende. Projektet skapar en kvalitativ gruppboendestad i centralt läge i Nynäshamn dit vår hyresgäst avser att omlokalisera ett befintligt boende till nya moderna lokaler. Byggnationen har genomförts i hög kvalitet och certifierats enligt miljöbyggnad Silver i linje med våra hållbarhetsambitioner.

**Byggstart** har genomförts för det första realiserade projektet i vårt samarbete med Equemeniakyrkan. Projekt Drabanten, även detta i Nynäshamn. Färdigställande och inflyttning kommer att ske under 2026. Drabanten blir vår första samägda fastighet med Equemeniakyrkan, genom dess fastighetsbolag Derbo.

**Bygglovs- och tillståndsprocesser** har tyvärr visat sig vara en försenande faktor under året. Vid årsskiftet har vi två bygglov i pågående överprövning och ett projekt där vi inväntar hyresgästens

godkända IVO tillstånd för att komma till byggstart. Förhoppningsvis kan vi under 2026 komma till byggstart i alla dessa efterlängttade byggnationer.

**Kombinerade boenden** som inkluderar gruppboendestad har byggstartats i såväl Öreslandet, Täby, som i Tibble, Upplands-Bro. Där så är möjligt försöker vi alltid att inkludera gruppboendestäder i våra vårdboenden. Dessa bägge projekt är nu i pågående byggnation med bedömt färdigställande under 2027.

**Nedvärdering** av fastighetsvärde inom gruppboendestäder har skett utifrån höjda avkastningskrav i extern värdering. Nedvärderingen fördelar sig på 26 Mkr avseende färdigställda fastigheter och 1 Mkr avseende byggrätter

## Drabanten, Stockholm

Inom ramen för samarbetet mellan Sehlhall och Equmeniakyrkan så förverkligas nu det första projektet i vårt samägda bolag. Fastigheten Drabanten i Nynäshamn har sedan en tid stått tom men den pågående byggnationen ger nu plats för en helt ny gruppbostad. Den nya byggnaden kommer att återbruka material från tidigare kyrkobyggnad där bland annat kyrkofönster och klockstapel blir ett arkitektoniskt signum och en fin påminnelse om fastighetens historia.

När vissa av Equmeniakyrkans församlingar runt om i Sverige ökar sitt samarbete får det till följd att kyrkofastigheter friställs. Att då kunna göra om dessa fastigheter till välbehövliga omsorgsboenden, så som gruppbostad, är något som är förenligt med kyrkans värdegrund.

”Det känns fint och betydelsefullt att kunna ge nytt liv åt kyrkans fastigheter som inte längre används för församlingsverksamhet. Genom att här ställa om våra fastigheter till omsorgsbostäder ges möjlighet att fortsatt närvara och skapa betydelsefulla värden till vårt samhälle där behoven finns.”

Mica Fischerström, vd på Derbo



Pågående byggnation Drabanten, Nynäshamn.

# Sehlhall Skolfastigheter

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

Våra barn vistas ofta i förskolan fler timmar än vad vi vuxna tillbringar på jobbet. Den fysiska miljön har därför en mycket stor betydelse för barnens utveckling, hälsa och lärande. Utformningen av förskolor har väsentlig inverkan på viktiga faktorer såsom trygghet, fysisk- och psykisk hälsa. Med erfarenhet av att driva skolprojekt och samarbete med skolarkitekter, forskare och tillämpliga organisationer säkerställer vi att all väsentlig kunskap tas till vara och att 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. Detta så att förskolan smälter in i den naturliga omgivningen. Inomhusmiljön utformas även den med en inbjudande arkitektur så att lärande och lekfullhet uppnås på bästa sätt. Trygghet i en förskola skapas genom det dagliga arbetet hos pedagogerna, men med rätt kunskap kan vi även bygga in trygghet i den fysiska miljön. Rörelsemönster och dagliga flöden i verksamheten är även det viktiga faktorer, både för barnen och för de pedagoger som har förskolan som sin arbetsplats. En bra arbetsmiljö är en prioritering eftersom det

möjliggör en 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. Förskolor utgör den första länken i samhällets sociala infrastruktur.

	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	13 819	11 097	8 657	4 105
Driftmarginal, %	89	86	83	82
Förvaltningsyta, kvm	5 104	3 923	3 535	3 535
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	13	13
Byggrätter, kvm BTA	1 600	2 486	2 600	2 000
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	216 326	252 633	215 498	202 087

## Händelser under året

**Inflyttning** har skett i förskolan i Älmsta, Norrtälje. Byggnationen färdigställdes i slutet av 2024 och Norlandia flyttade in sin verksamhet under inledningen av 2025.

**Förlängt hyresavtal** har ingåtts med Edukatus avseende förskolan Porslinskvarteret, Värmdö. Edukatus har tagit över verksamheten efter Thorengruppen och därmed noteras en inspirerande nystart för förskolan.

**Bygglövet** för den planerade förskolan Tegelbruket, Halmstad är fortsatt gällande. Hyresdialog är pågående och parallellt med denna så pågår alternativ utvärdering av hur fastigheten bäst kan nyttjas.

**Projektmöjligheter** utreds löpande utifrån dialog med kommuner och privata hyresgäster. Förväntade byggstarter är dock färre inom kompetensområdet utifrån demografisk realitet och vårt fokus på långsiktigt hållbara projekt.

**Nedvärdering** av fastighetsvärde inom förskolor sker utifrån höjda avkastningskrav i extern värdering. Nedvärderingen fördelar sig på 33 Mkr avseende färdigställda fastigheter och 3 Mkr avseende byggrätter.

## Porslinskvarteret, Värmdö

Den mediala bilden är i nuläget att det finns ett överskott på förskolor utifrån nuvarande demografiska förutsättningar. På övergripande nivå och i vissa geografier är detta helt sant. Exempelvis i villaområden som byggdes på 70- eller 80-talet, där barnfamiljer flyttade in och förskolan fylldes. Idag är samma inflyttade kvarboende, men utan barn i förskoleålder. Därmed riskerar förskolan att stå tom. Förskolan Porslinskvarteret i centrala Gustavsberg, Värmdö, är dock ett tydligt exempel på att inte alla förskolor kan dras över en kam. Området kring förskolan präglas av en blandning av småhus, flerfamiljshus och natur, vilket ger barnen en fin och trygg miljö för lek och lärande.

Bebyggelsen skapar också naturliga flyttkedjor, innebärande att nya småbarnsfamiljer löpande flyttar in i området, när andra flyttar vidare till större lägenheter eller villor. Under året har Edukatus tagit över som hyresgäst från tidigare Thorengruppen, och ett förlängt hyresavtal har ingåtts. Ett bevis på att en förskola i rätt läge, med rätt aktörer, även fortsatt utgör en viktig pusselbit i samhällsbygget.

”Roligt att se en ny aktör vitalisera den fina förskolan. Särskilt roligt är det att se samarbetet med de äldre på vårdboendet Gustavsgården, inom ramen för kommunens satsning på generationsöverskridande aktiviteter. Barn och äldre möts, lär av varandra och skapar gemensamma minnen. Det är verkligen inspirerande!”

Petter Hallenberg, COO Sehlhall

(Även ansvarig byggherre när förskolan byggdes 2016–2017).

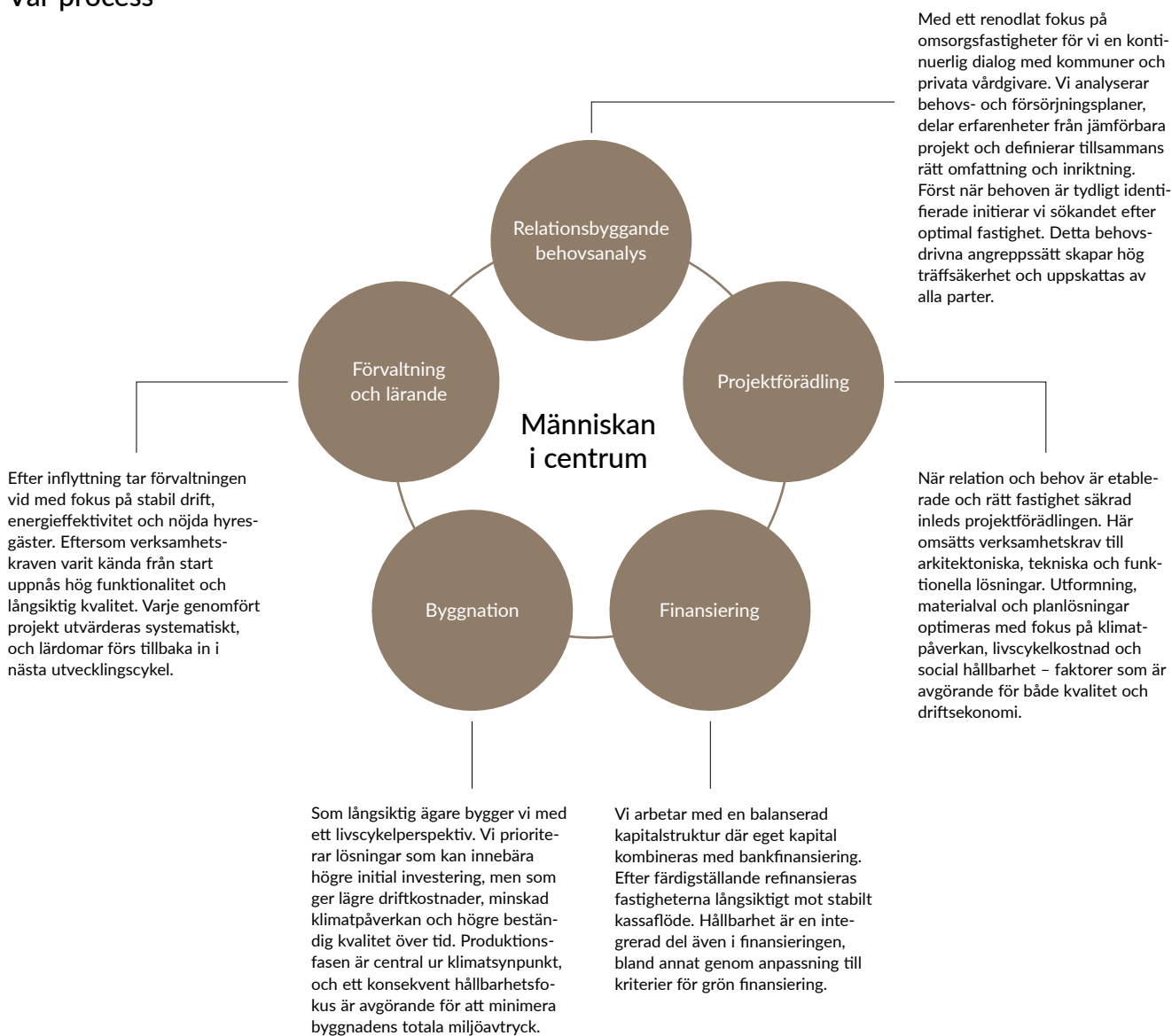


Läshörnan i förskolan Porslinskvarteret, Värmdö.

# Vår process

För många kommuner är beslutet att uppföra ett äldreboende det största enskilda investeringsbeslutet under en mandatperiod. När verksamhetskrav, regelverk och demografiska förutsättningar förändras snabbt, blir behovet av en erfaren och långsiktig partner avgörande. Sehlhall bistår med djup specialistkompetens och leder beslutsfattare genom hela processen – från tidig behovsanalys till långsiktigt ägande och förvaltning.

## Vår process



# Kundnöjdhet (NKI)

Att förvalta fastigheter för social infrastruktur är att bära ett samhällsansvar. Vård- och gruppboenden är verksamheter som måste fungera med hög kvalitet dygnet runt, året om. Det ställer exceptionellt höga krav på både fastighetens utformning och på den löpande förvaltningen. För Sehlhall är detta kärnan i vårt uppdrag – och också grunden för vårt långsiktiga fokus på relation och tillit.

Mot denna bakgrund är vi särskilt stolta över att ha Skandinavien's mest nöjda hyresgäster.

Sehlhall placerar sig i topp i NEMEET Kundindex 2025\*. Med 91 poäng av 100 i total nöjdhet, klart över branschsnittet på 80, rankas Sehlhall som vinnare i sin kategori.

Resultatet bekräftar att vårt arbetssätt ger effekt. Våra hyresgäster upplever genomgående hög kvalitet inom samtliga områden som mäts, inklusive relation, service, varumärke och förtroende. Särskilt höga betyg noteras inom området människor och relationer, där Sehlhall når 97 poäng för kompetens, 95 för hjälpsamhet och 93 för tillgänglighet.

Sehlhall uppmärksammas dessutom med utmärkelserna Mest professionella hyresvärd och Bryr sig mest – ett tydligt kvitto på att vår ambition att kombinera affärsmässighet med engagemang och närvaro uppskattas av våra hyresgäster.

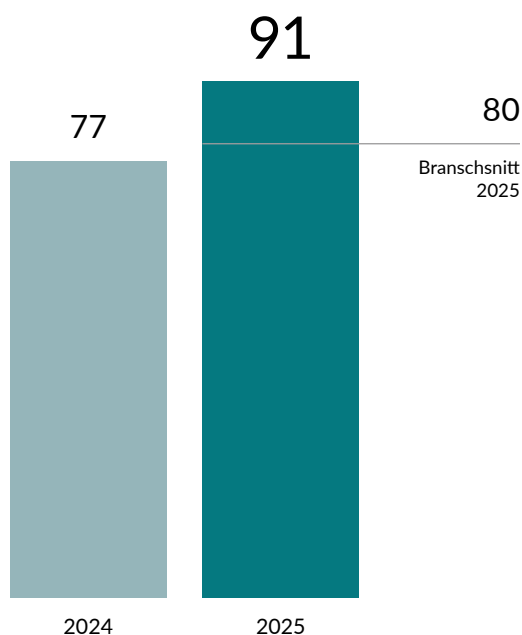
Våra hyresgäster värdesätter särskilt:

- **Kompetens och expertis** – trygghet i vår förmåga att förstå och stödja deras verksamhet.
- **Empati och bemötande** – ett professionellt men mänskligt förhållningssätt i vardagen.
- **Service och tillgänglighet** – snabb respons och lösningsorienterat agerande.
- **Värde för pengarna** – hög kvalitet i relation till kostnad.

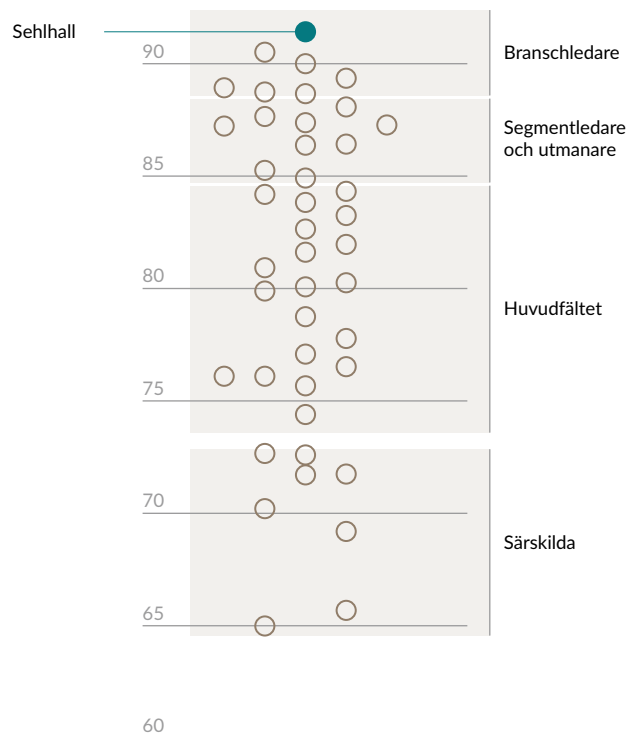
För oss är detta mer än ett indexresultat. Det är ett bevis på att långsiktighet, specialisering och ett genuint kundfokus skapar både samhällsnytta och affärsvärde.

\*Skandinavien's största undersökning av kundnöjdhet inom kommersiella fastigheter.

NEMEET Kundindex 2025



Resultatspridning näring 2025



# Hållbarhet

Som en långsiktig utvecklare av moderna omsorgsfastigheter känner vi ett starkt engagemang för människan och klimatet. Bygg- och fastighetssektorn svarar för cirka en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av koldioxidekvivalenter. Utöver detta tillkommer ytterligare klimatpåverkan genom importvaror med utsläpp utomlands. Branschen spelar därmed en viktig 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 våra främsta bidrag till social hållbarhet.

Vi har implementerat Agenda 2030 och de globala målen (SDG) i vår verksamhet för därigenom prioritera aktiviteter som tydligt bidrar. Eftersom Sehlhall fokuserar på social infrastruktur så är många mål och delmål inkommerade i verksamheten. Den detaljerade kartläggning över vilka områden vi påverkar och hur vi positivt kan bidra än mer finns publicerad på [www.sehlhall.se](http://www.sehlhall.se).

Vårt hållbarhetsarbete är en ständig process där det alltid finns möjligheter att fortsätta lära och utvecklas. Arbetet sammanfattas i vår ansats om **"klimatneutral social infrastruktur"**.



Slite, Gotland. Gruppbofastad som under 2025 erhållit Svanen certifiering. Utöver en klimatomåttlig hög profil så uppfyller projektet även vårt sociala hållbarhetsmål om att erbjuda kvalitativa omsorgsfastigheter på andra platser än Sveriges tre storstadsregioner. Gruppbofastaden är nu fullt bebodd och vi fortsätter verka för fler framtida projekt i andra geografier, bland annat med vår stora byggstart i Falun under 2025.

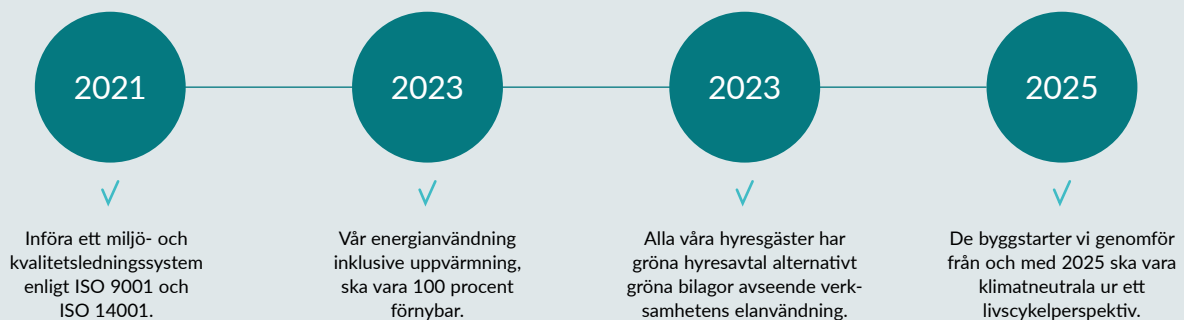
### Samhällsbidrag

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 demografiska utmaning genom kontinuerliga byggstarter av nya omsorgsfastigheter som bidrar med ett nettotillskott av kvalitativ social infrastruktur.

### Färdplan



## Fokusområden

### Klimat

Vi jobbar kontinuerligt för att minimera klimatpåverkan och resursförbrukningen från vår verksamhet genom medveten planering och erfarenhetsåterföring från varje projekt. Vi eftersträvar klimattåliga fastigheter byggda 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 ett 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 värnar om 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 själva är utförare, eller om vi arbetar genom underkonsulter, exempelvis i form av en anlitad byggtreprenör. Vi ska alltid vara transparenta i vår affärsetik och vår rapportering.

# Hållbarhet – klimatbokslut

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

Stöd för beräkningar hämtas från GHG-protokollet med tillhörande rekommendationer, Byggföretagens vägledning för samhälls-

byggnadssektorn, Mätning och kartläggning av klimatutsläpp, Fastighetsägarnas vägledning och Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare.

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

Under våren 2025 har vi även släppt vår första Sustainable finance report, som är en rapportering kopplad till vår hållbara obligation, även denna finns att tillgå på [www.sehll.se](http://www.sehll.se).

## Totala utsläpp

(ton CO <sub>2</sub> e)	2025	2024
Location based	1 636,9	504,2
Market based	1 564,8	444,4

## Utsläpp per scope och funktion (ton CO<sub>2</sub>e)

2025	Koncernfunktioner	Förvaltning	Projekt
Scope 1	0,8	0	0
Scope 2	0,5	10,9	0
Scope 3	2,7	65,0	1 556,4
<b>Total Location based</b>	<b>4,0</b>	<b>75,8</b>	<b>1 556,4</b>
<b>Total Market based</b>	<b>3,5</b>	<b>4,9</b>	<b>1 556,4</b>
Market Based (kgCO <sub>2</sub> e/per kvm)	-	0,5	336,5
Energiförbrukning (kWh/kvm) <sup>1</sup>		89	
Andel nyproduktion inom Sustainable finance framework (%)			100
Andel förvaltningsfastigheter inom Sustainable finance framework (%)		70	

<sup>1</sup> Beräknat utifrån de förvaltningsenheter där energidata kunnat erhållas. Denna yta utgör 9 421 kvm 2025 och 7 702 kvm 2024.

2024	Koncernfunktioner	Förvaltning	Projekt
Scope 1	0,9	0	0
Scope 2	0,6	32,3	0
Scope 3	2,4	29,9	438,0
<b>Total Location based</b>	<b>3,9</b>	<b>62,2</b>	<b>438,0</b>
<b>Total Market based</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>438,0</b>
Market Based (kgCO <sub>2</sub> e/per kvm)	-	0,4	219,3
Energiförbrukning (kWh/kvm) <sup>1</sup>		101	
Andel nyproduktion inom Sustainable finance framework (%)			100
Andel förvaltningsfastigheter inom Sustainable finance framework (%)		74	

## Ett urval av årets händelser

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

**Klimatrisikanalys** och teknisk översyn har under året gjorts för samtliga fastigheter i förvaltning med syfte att förebygga kommande klimatrisker, förutse underhållsbehov samt undersöka var effektivast klimatinvesteringar kan göras i vårt befintliga bestånd. Översynen är en del i vårt kontinuerliga arbete med förbättring och det ger oss bra verktyg för långsiktigt effektiv förvaltning och viktiga lärdomar till varje nybyggnationsprojekt.

**Kommunal upphandling** har vunnits avseende vårdboende i Falu kommun. Målsättningen att vinna kommunala upphandlingar är en del i vårt arbete om mer välfärd för pengarna och tilldelning i hög konkurrens bekräftar vårt erbjudandes konkurrenskraft. Projektet uppfyller även vårt mål om att erbjuda kvalitativa omsorgsfastigheter på andra platser än i Sveriges tre storstadsregioner.



**Återbruk och certifiering** utvärderas i nya projekt och vår färdigställda byggnation i Telegrafan är ett bra exempel. I projektet har bergkross från sprängning samt betongplattor och fasadtegel från tidigare byggnation på platsen återbrukats i det nya vårdboendet. Även i övrigt håller projektet en hög hållbarhetsnivå med installerad bergvärme, solceller samt certifiering enligt miljöbyggnad silver som godkänts under året.

För en mer fullständig och löpande information kring vårt hållbarhetsarbete hänvisas till [www.sehhall.se](http://www.sehhall.se), där finns även en förklaring av vissa väsentliga begrepp.

**Förberedelse** för en framtida anslutning till Science Based Targets initiative (SBTi) är inlett under året och kommer att fortgå under kommande år. Målsättningen är att ansluta bolaget och våra klimatmål för tydlig koppling och vetenskaplig förankring. Då viss anpassning mellan regelverkets mål och mätstruktur, och våra nuvarande metoder, så sker visst förberedande arbete innan en formell ansökan om anslutning kommer att inges.



**Certifiering** av våra färdigställda fastigheter är ett kontinuerligt arbete där vissa fastigheter certifieras under byggnation, medan andra certifieras i drift, huvudsakligen då genom Miljöbyggnad iDrift. Under året har föregående års byggnationer i Älmsta, Norrtälje och Slite, Gotland certifierats enligt Svanen, samt att årets byggnation Telegrafan, i Nynäshamn, har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Arbete har även inletts för flertal certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift, men formell certifiering bedöms erhållas under 2026.

**Klimat effektivitet** är ett ledande tema i våra planerade byggnationer och samtliga byggstarter under året har projekterats för att uppnå energiklass B. Detta uppnås genom aktivt arbete i utformning, men även val av uppvärmning, teknisk utrustning och övriga materialval.

# Kompensation av kvarstående klimatpåverkan

Vårt hållbarhetsarbete har väl definierade målsättningar inom Klimat, Socialt och Styrning. I vissa avseenden står dessa målsättningar i kontrast till varandra. Exempelvis är den klimatomfattande bästa byggnaden den som aldrig byggs, men utifrån Sveriges demografiska behov är ett sådant alternativ inte förenligt med våra sociala målsättningar eftersom behoven är både omfattande och akuta. Sehlhall arbetar aktivt med denna inbyggda motsats genom att utveckla så klimateffektiva byggnader som möjligt. Vid utformning av våra projekt så är minskade ytor, med bibehållna funktioner och kvaliteter, en verklig klimatnytta som vi eftersträvar i alla projekt. Men oavsett hur effektivt vi bygger så skapar nybyggnation ett klimatavtryck som inte helt kan reduceras. I vår målsättning klimatneutral social infrastruktur så har vi därför som aktivitet att klimatkompensera det klimatavtryck som vi inte lyckas undvika genom andra åtgärder.

Under 2025 har vi därför inlett ett samarbete med South Pole, världens ledande utvecklare av koldioxidtillgångar och klimatrådgivning.

## South Pole som samarbetspartner

Sedan 2006 har South Pole varit en betrodd partner och rådgivare för arbetet mot minskade koldioxidutsläpp. I linje med sitt uppdrag att leverera verklig klimatpåverkan har South Pole kanaliserat klimatfinansiering till över 850 projekt i mer än 50 länder. Hittills

har dessa projekt bidragit till att minska 200 miljoner ton koldioxid-ekvivalenter och gett mätbara fördelar till samhällen som är som mest sårbara för klimatförändringar.

Vårt samarbete med South Pole tar sin utgångspunkt i att identifiera lämpliga klimatprojekt där vi genom ekonomiskt stöd kan uppnå en motsvarande klimatnytta som vårt kvarstående klimatavtryck under motsvarande år. Alla South Poles projekt följer internationella standarder för koldioxidcertifiering med tillhörande kvalitetskrav. Utöver detta har South Pole införlivat ett ramverk för kvalitetsledning som går utöver de krav som standarderna ställer. Ramverket och kvalitetsuppföljningen är strukturerade utifrån fem kvalitetskriterier: Additionalitet, Mätbarhet, Permanens, Sociala och miljömässiga skyddsåtgärder samt Sekundära fördelar. Det oberoende, interna riskteamet definierar detta ramverk och övervakar dess implementering i alla projekt. Vidare anlitas tredjeparts kreditvärderingsinstitut för att utföra oberoende granskningar av selektiva projekt för att ytterligare förbättra riskhanteringen. Även om dessa åtgärder säkerställer att alla projekt uppfyller eller överträffar standardkraven, innebär alla koldioxidkrediter en viss grad av risk.



## Årets utvalda projekt

Total kompensation (ton)

1 600

Våra totala Market Based utsläpp för 2025 uppgår till 1 565 ton. Vi har kompenserat för detta klimatavtryck genom att bidra med resurser för följande certifierade klimatprojekt.

## Haicheng Landfill Gas Power

Som ett av världens folkrikaste länder och i dess nuvarande beroende av fossila bränslen, skapar Kina årligen en enorm mängd växthusgaser. Förutom utsläpp från fossila bränslen finns stora utsläpp av metan från avfallsdeponier. Detta projekt fångar metan från Haicheng deponin och omvandlar den till förnybar elektricitet. Den producerade energin överförs till Kinas elnät, som förser hem och företag med ström i hela regionen. Haicheng Depony Gas Power Generation Project är ett registrerat projekt under Verras Verified Carbon Standard (Projekt 2455). Projektet uppfyller de nödvändiga kraven för koldioxidkrediter genom att avskilja metan, en potent växthusgas och använda den för elproduktion.

Detta initiativ bidrar mot två av Sehhalls primära SDGer (7 - Clean Energy och 13 - Protect the planet).



Återplantering i Indusdeltat, Pakistan.

## Delta Blue Carbon

Indusdeltat i Pakistan är en betydande ekologisk region där Indusfloden möter Arabiska havet. Deltat kännetecknas av tidvattenkanaler, öar samt mangroveskogar och stöder biologisk mångfald, inklusive sällsynta och endemiska arter. Under årtionden har avskogning, minskat sötvatteninflöde och bete lett till betydande försämring av ekosystemet och negativ påverkan på lokalsamhället.

Detta projekt är ett storskaligt återplanteringsprojekt för mangrove som täcker över 350 000 hektar i Indusdeltaområdet. Det syftar till att återställa ekosystemet genom plantering och samhällsbaseerade aktiviteter, inklusive att förbättra tillgången till utbildning, tillhandahålla rent dricksvatten och utveckla hållbar energi. Delta Blue Carbon är ett registrerat projekt under Verras Verified Carbon Standard (Projekt 2250). Projektet uppfyller de nödvändiga kraven för koldioxidkrediter genom att undvika utsläpp av växthusgaser genom återställning av ekosystem och bidrar även med sekundära fördelar i lokalsamhället.

Detta initiativ bidrar mot fyra av Sehlhalls primära SDGer (3 – Good health, 4 – Quality Education, 7 – Clean Energy och 11 – Sustainable sites and communities).



Utbyggnad av vindkraft i Metapán, El Salvador.

## Ventus Wind Farm

El Salvador nyttjar naturgas och importerad olja som en betydande del av sin energiförbrukning och skapar därigenom betydande växthusgaser. Detta projekt implementerar en vindkraftspark i kommunen Metapán i nordvästra El Salvador. Totalt installeras 15 vindkraftverk för att utnyttja kraften från rådande vindar och generera förnybar energi. På detta sätt kan projektet leverera förnybar el till elnätet som motsvarar efterfrågan hos cirka 80 000 hem och bidrar därmed till att minska landets beroende av icke-förnybara resurser och minskar utsläppen från energisektorn. Ventus Wind Farm är ett registrerat projekt under Verras Verified Carbon Standard (Projekt 1970). Projektet uppfyller de nödvändiga kraven för koldioxidkrediter genom att undvika utsläpp av växthusgaser genom generering av förnybar energi.

Detta initiativ bidrar mot två av Sehlhalls primära SDGer (7 – Clean Energy och 13 – Protect the planet).

# Finansiering

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

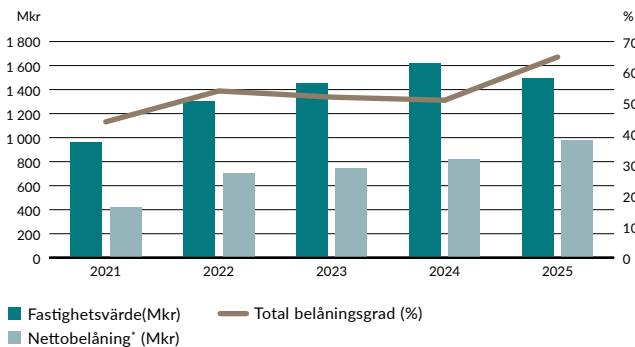
Vi hanterar vår finansiering genom en väl avvägd affärsrisk, exempelvis genom att alltid bygga för en specifik hyresgäst, med långa hyresavtal och finansiellt starka operatörer. En reducerad affärsrisk ger i sin tur en lägre finansieringsrisk. Vidare jobbar vi med god framförhållning vid likviditets-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

## Uppdaterad finanspolicy

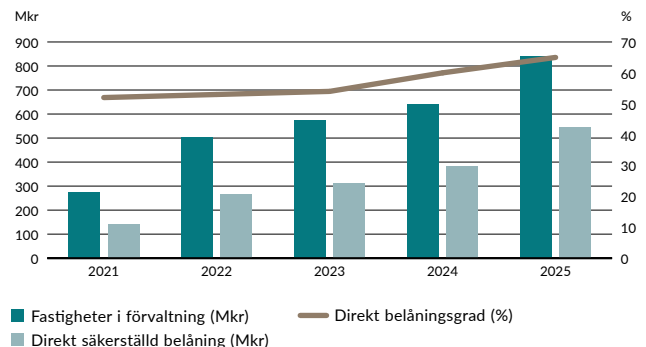
I samband med utbrytningen av Markförädling och den påverkan detta medförde på vår balansräkning har vi uppdaterat vår finans-

policy. Gällande soliditet är den reviderade målsättningen att den under den inledande delen av affärsplanen ska överstiga 27 procent, men i senare del av affärsplan gå mot 35 procent. Bakgrunden är att soliditeten kommer att stärkas framgent genom planerade emissioner i takt med genomförandet av vår affärsplan. Affärsplanens eget kapitalbehov är fullt ut säkrat genom kapitalmässiga åtaganden om löpande emissioner från våra ägare. Förändringen i ägarstruktur under 2025 har stärkt vår finansiella kapacitet och möjliggör att fortsätta driva utveckling genom nybyggnation och därigenom skapa långsiktig tillväxt.

## Total belåning



## Belåning i förvaltningen



## Belåning

Vår soliditet är även viktig att sätta i relation till det värdeskapande som sker genom projekt som vi uppför för egen långsiktig förvaltning med redan ingångna hyresavtal. Sett till varje enskild fastighet så eftersträvas en rimlig belåning utifrån kassaflöde, hyreskontrakts löptid samt omständigheterna i övrigt. I huvudsak finansieras projektfastigheter utan direkt säkerställd finansiering fram till dess att hyresavtal är tecknat och byggstart sker. Det är i skede av byggstart med hyreskontrakt som värdet konkretiseras. Vi bedömer då att det föreligger förutsättningar för att successivt öka den finansiella risken genom finansiering via byggkreditiv under byggnation respektive slutfinansiering vid inflyttning.

Vid jämförelse mot historiska nyckeltal är effekten av Markförädling viktig att notera, då detta var ett segment med mycket hög soliditet utifrån affärsmodellens förutsättningar.

\* Total upplåning, minus likviditet

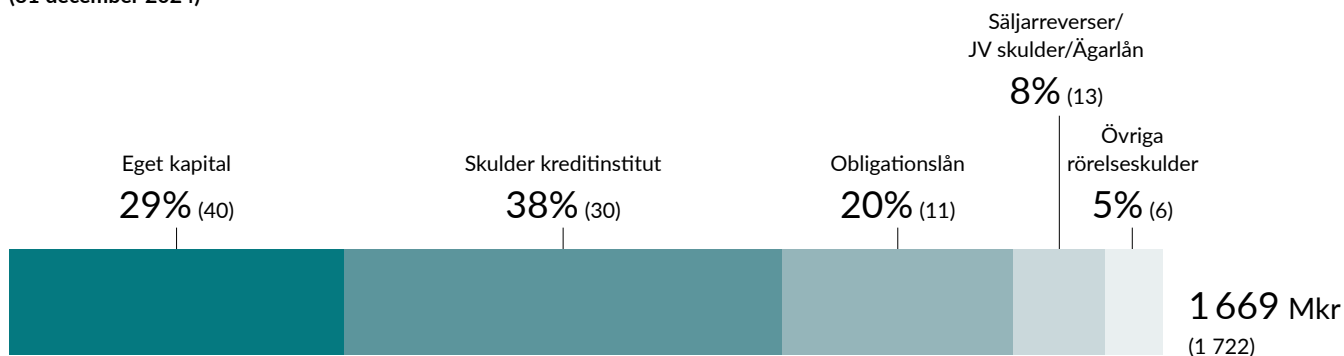
## Räntetäckningsgrad

Vår höga genomförandetak av nybyggnation i kombination med redovisningsprinciper där vi kostnadsför alla ränteutgifter, även avseende byggkreditiv, medför att vi inte har en positiv räntetäckningsgrad på koncernnivå under inledningen av affärsplanen. Våra ramar för slutfinansiering för färdigställda fastigheter tar dock sikte på detta där vi på koncernnivå ska ha en säkerställd finansiering som understiger 70 procent av gällande marknadsvärde och med en räntetäckningsgrad mot säkerställd skuld på minst 1,5.

Belåningsgrad i förvaltning kan variera, men normalt sätts skuld till kring 65 procent vid färdigställande och därefter reduceras belåningsgraden genom såväl amortering, som värdestegring genom inflationsuppräknat driftöverskott.

Vårt förvaltningsbestånd hade vid årsskiftet en genomsnittlig belåningsgrad om 65 procent. Med vid årsskiftet gällande ränteläge och lånemarginaler så har dessa lån en räntetäckningsgrad om 1,9 för 2026.

### Finansieringskällor per 31 december 2025 (31 december 2024)



#### Kapitalbindning

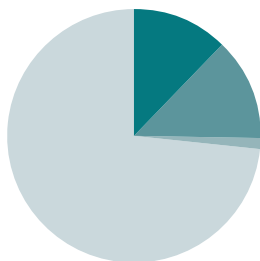
Slutfinansiering vid färdigställande är typiskt sett långsiktigt ämnad med en amorteringstakt på femtio upp till hundra år, men den formella avtalslängden kan variera från en löptid på ett år till en längre period om tre till fem år. Eftersom våra hyresavtal har långa avtalsperioder och ofta avser en hel fastighet så är den ekonomiska förutsägbarheten i våra fastigheter mycket god och ger därmed goda förutsättningar för en refinansiering avseende befintlig skuld, oavsett den formella avtalslängden på gällande kreditavtal. Vår uppdaterade finanspolicy tydliggör att våra slutfinansieringar ska ha minst 2 års genomsnittlig kapitalbindning. Under 2025 har vi genomfört refinansiering av såväl tidigare obligationslån som byggkreditiv vid färdigställande, bägge dessa har lagts om med lång kapitalbindning vilket tydligt förstärkt vår förfalloprofil.

#### Räntesäkring

Frikopplat från skuldens löptid så kan räntan variera mellan rörlig och bunden i något tidsintervall. Vår finanspolicy stipulerar att vi långsiktigt ska ha minst 70 procent av vår utestående skuld räntesäkrad. Räntesäkring av obligationslån samt tillfälliga projektkrediter, främst byggkreditiv, medför dock en komplexitet vilket gör att vi kommer att närma oss detta mål stegvis i takt med färdigställanden av pågående byggnationer och refinansiering med slutplaceringar. Vid 2025 års utgång är drygt hälften av utestående skuld räntesäkrad och merparten av dessa säkringar är för tidsperioder överstigande två år.

#### Kapitalbindning 2025 (Mkr)

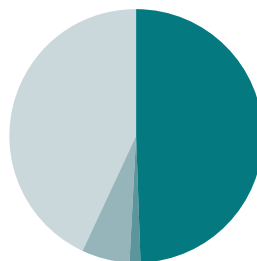
Vägt genomsnitt 3,3 år



- Förfall inom 1 år, 136 (218)
- Förfall inom 1-2 år, 143 (96)
- Förfall inom 2-3 år, 17 (213)
- Förfall bortom 3 år, 803 (348)

#### Räntebindning 2025 (Mkr)

Vägt genomsnitt 2,1 år



- Rörlig, 544 (347)
- Bunden 1 år, 17 (65)
- Bunden 2 år, 67 (73)
- Bunden bortom 2 år, 471 (390)

# Bolagsstyrningsrapport

Sehllall Fastigheter AB har ett obligationslån som är upptaget till handel på en reglerad marknad (Nasdaq Sustainable Bond Exchange) och ska därför upprätta en bolagsstyrningsrapport. Som onoterat bolag är upplysningskraven i en sådan bolagsstyrningsrapport för- enkjade jämfört med större bolag, eller bolag som har sina aktier upptagna till handel på en reglerad marknad. Utifrån storlek och ägarstruktur tillämpar bolaget inte svensk kod för bolagsstyrning i sin helhet.

## Ägarinflytande

Under året har en strukturell förändring skett i och med det ingångna partnerskapet med Urban Partners och deras intåg som ny aktieägare. Urban Partners förvärvade inte befintliga aktier utan deras ökande ägande sker genom deltagande i successiva nyemissioner i takt med affärsplanens genomförande. Partnerskapet har strukturerats i ett aktieägaravtal ingånget med samtliga aktieägare, och där den nu etablerade affärsplanen ingår. Därmed har avtalet en djup förankring i ägarkretsen. Urban Partners har genom avtalet formellt rätt att utse tre ledamöter i styrelsen och övriga aktieägare utser gemensamt två ledamöter.

Även efter Urban Partners inträde i ägarkretsen så karaktäriseras Sehllall som ett entreprenörsdrivet bolag och en betydande del av ägandet representeras i operativa ledningsroller. Sehllall ser fortsatt det entreprenöriella i verksamheten som en konkurrensfördel som borgar för engagemang och långsiktighet men även förändringsbenägenhet och beslutsamhet i en snabbt föränderlig omvärld.

## Aktien

Efter tre genomförda nyemissioner under 2025 har Sehllall Fastigheter 2 313 015 aktier fördelat på 542 036 A-aktier samt 1 770 979 B-aktier. Varje A-aktie har 10 röster och varje B-aktie en röst. Samtliga aktier har samma kapitalandel i bolaget.

Aktieägare	Andel av kapital (%)	Andel av röster (%)
Urban Partners (genom NSF V)	32	17
Grundare (Dan Sehllberg och Petter Hallenberg)	15	49
Övriga medarbetare samt styrelse	5	16
Stena Fastigheter	6	2
Övriga externa ägare	42	16
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 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 Sehllall följer de lagar och regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse, ledning som för externa intressenter. Genom att ha en tydlig struktur och väl fungerande processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och organisationens fokus ligger på att utveckla bolagets verksamhet och affär i önskad strategisk riktning.

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

Bolagsstyrningen inkluderar även riskhantering då koncernen genom sin verksamhet utsätts för olika finansiella risker där affärsrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt kredit- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat. Mer utförligt om riskhantering finns i förvaltningsberättelsen på sidan 39.

Sedan Urban Partners insteg har viss förändring skett i formella strukturer med förändrad styrelse sammansättning och ändrad arbetsordning samt reviderad vd-instruktion. I det arbetet har även en investeringspolicy, finanspolicy och värderingspolicy antagits för att ytterligare stärka bolagets strukturella arbete.

Sehllall har en obligation som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Obligationslånen medför att vi följer MAR (Market Abuse Regulation) samt kvartalsvis offentliggör finansiell information. Under året har översyn av bolagets Insiderpolicy skett och förberedande anpassning till kommande Listing act. Fullständiga obligationsvillkor finns på vår hemsida och frågor om obligationen kan ställas till [ir@sehllall.se](mailto:ir@sehllall.se).

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i Sehllall. Vid bolagsstämma ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande som deras aktieinnehav representerar. Regler som styr årsstämman återfinns främst i aktiebolagslagen samt bolagsordningen. Räkenskapsåret för Sehllall löper till och med den 31 december och årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

## Extra bolagsstämmor 2025

Två extra bolagsstämmor har hållits under året, den 30 april samt den 4 november. Stämman i april hölls i anslutning till Urban Partners intåg i ägarkretsen. Då fattades beslut om ändring av bolagsordning, nyval av styrelse och huvudansvarig revisor samt beslut om nyemission. Vid stämman i november togs beslut om avyttring av segment Markförädling via avyttring av dotterbolag. Vid bägge dessa stämmor var samtliga aktier representerade, närvarande eller via fullmakt.

## Årsstämma 2025

Årsstämma hölls den 12 juni på bolagets kontor i Stockholm. Vid stämman var 81 procent av bolagets röster och 53 procent av antalet aktier representerade.

Årsstämman beslutade om antagande av års- och koncernredovisning samt beviljade ansvarsfrihet för styrelse och vd. Arvode till styrelsen fastställdes och befintlig styrelse omvaldes. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler i enlighet med ingånget aktieägaravtal.

### Årsstämma 2026

Styrelsen har beslutat att årsstämman 2026 ska hållas den 21 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 instruerats att arbeta efter.

Styrelsen har inom sig utsett en Investeringskommitté med särskilt ansvar för väsentliga avtal och investeringar. Den särskilt ansvarige ledamoten ska inför styrelsemöten, tillsammans med vd, bereda aktuella frågor, vara föredragande inom styrelsen i det fall så krävs, vara styrelsens kontaktperson gentemot organisationen samt hålla styrelsen uppdaterad i aktuella frågor inom området.

Mångfaldspolicy tillämpas inte utan ledamöter utses av ägarna baserat på ägarnas bedömning av önskad sammansättning för att uppnå bolagets målsättningar. Sehlhall Fastigheters styrelse består sedan nyalet på extra stämman i april av 5 ledamöter. Styrelsen utser inom sig en ordförande och denne har det övergripande ansvaret för styrelsearbetet i bolaget. Styrelsen har utsett Anders

Borg till ordförande. Årsplanen innehåller 5 ordinarie styrelsemöten, varav en strategidag. Vid behov kan även ytterligare möten kallas till eller hållas per capsulam. Under 2025 har styrelsen haft 16 protokollförda styrelsemöten, 6 möten för den tidigare styrelsen, och 10 möten för den nu sittande.

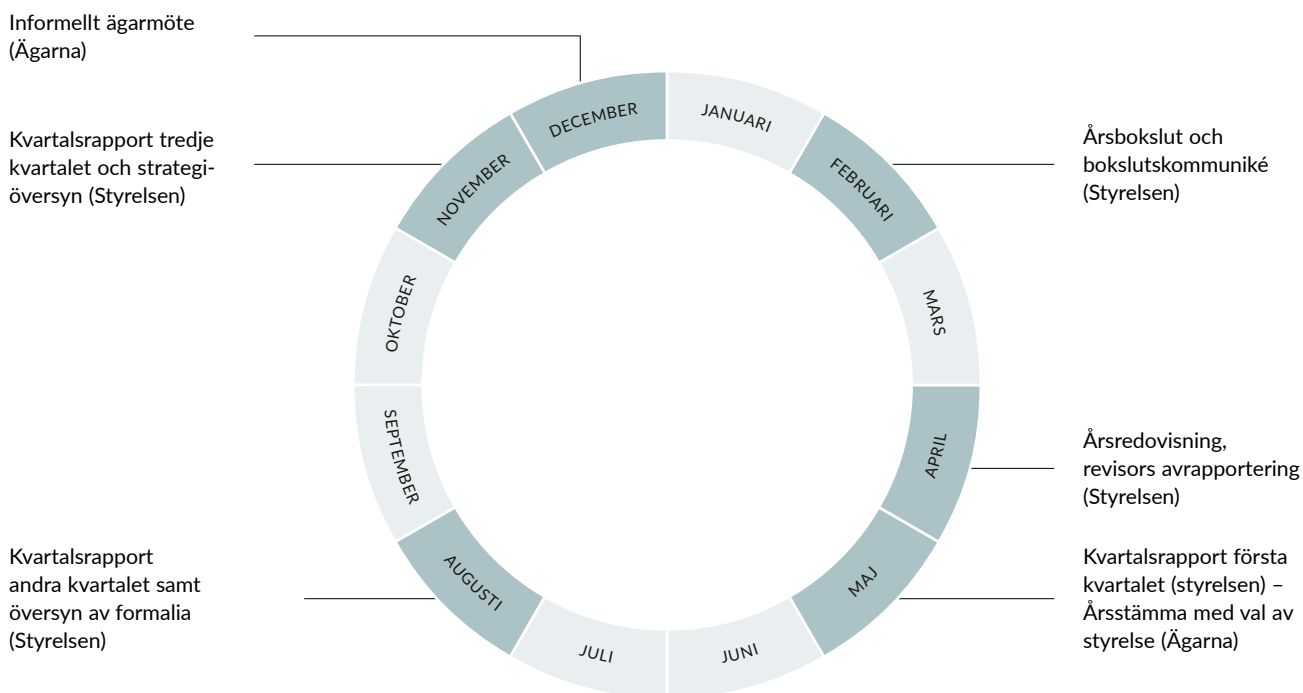
### Vd och ledning

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 David Wijkander.

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





# Styrelse och ledning

Sehllalls ledning bestod 2025 av tre personer och styrelsen av fem ledamöter. Företaget har kontor på Tegnérsgatan i Stockholm där samtliga medarbetare har sin huvudsakliga lokalisering. För mer utförlig information om styrelse, ledning och medarbetare hänvisas till: [www.sehllall.se](http://www.sehllall.se)

## Ledning

**ERIK UHLÉN,**  
CFO

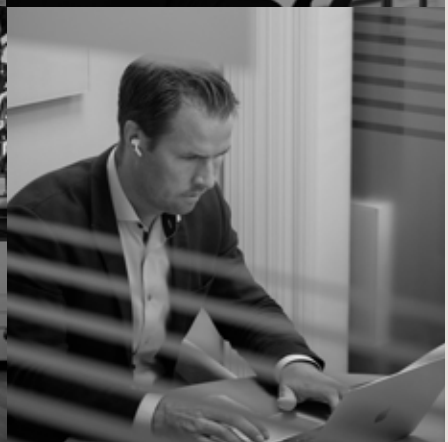
Tidigare auktoriserad revisor,  
medgrundare till Sehllall.

**PETTER HALLENBERG,**  
COO

Grundare till Sehllall.

**DAN T. SEHLBERG,**  
ledamot, vd, koncernchef

Grundare till Sehllall.



## Styrelse

**ANDERS BORG,**  
ordförande

I övrigt bland annat styrelseordförande i LKAB.  
Tidigare finansminister.

**CARL-ADAM VON SCHÉELE,**  
ledamot

I övrigt Sverigechef på Urban Partners.



**MARKUS RÖNNBERG,**  
ledamot

I övrigt vice-president på Urban Partners  
och fokuserad på samhällsfastigheter inom  
investeringsorganisationen.

**PATRICK LILIUS,**  
ledamot

I övrigt Principal på Urban Partners  
och ansvarig för strukturaffärer i Norden.

**DAN T. SEHLBERG,**  
ledamot, vd, koncernchef

Grundare till Sehlhall.



# Finansiella rapporter

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sehlhall Fastigheter AB, organisationsnummer 559114-3481, får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Sehlhall är ett privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. För Bolagsstyrningsrapport och utförlig information om ägandet hänvisas till sidan 34.

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.

Sehllhalls verksamhet bedrivs inom tre kompetensområden: Vårdboendestäder, Gruppboendestäder och Skolfastigheter. Inom samtliga områden tillför vi kompetens, erfarenhet, metodik och kapital för att därigenom utveckla och förvalta framtidens sociala infrastruktur.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året gick Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) in som delägare och strategisk partner i Sehlhall. Målsättningen för den nya delägaren är att i Sehlhall skapa Sveriges ledande utvecklare och förvaltare av omsorgsfastigheter. I anslutning till att partnerskapet etablerades så antogs en ny affärsplan med en av Sveriges mest ambitiösa satsningar inom social infrastruktur och en målsättning om byggstart av cirka 40 omsorgsfastigheter under kommande femårsperiod. Under 2025 har 238 Mkr emitterats inom ramen för partnerskapet och i den fortsatta affärsplanens genomförande kommer ytterligare över 1 miljard att tillföras som eget kapital till Sehlhall. Mer om affärsplanen finns att läsa på sidan 16.

För att stödja bolagets fortsatta expansion och långsiktiga mål har styrelsen anpassats under året. Styrelsen leds även fortsatt av tidigare finansminister Anders Borg och även Dan T. Sehlberg kvarstår som ledamot. Övriga ledamöter har entledigats under året, men styrelsen har också förstärkts av representanter från Urban Partners. Styrelsen presenteras på sidan 37.

Verksamhetsmässigt så har vi under året nått milstolpen att färdigställa vårt första vårdboende i egen förvaltning. Det avser det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan i Nynäshamn som färdigställdes under andra halvåret. Boendet har mottagits mycket väl och hyresgästens samtliga lägenheter inom vårdboende var bebodda redan kort efter vår hyresgästs tillträde. Att vi i och med den nya ägarstrukturen nu har full kapacitet för att bygga samtliga av våra projekt för egen långsiktig förvaltning stärker ytterligare vårt erbjudande till hyresgästerna eftersom förutsägbarheten ökar.

Den stärkta kapitaliseringen möjliggör för oss att accelerera vår tillväxt och höja vårt genomförandetempo av nybyggnation för egen långsiktig förvaltning. Detta visar sig inte minst genom att vi under året har byggstartat fem vårdboenden för egen långsiktig förvaltning. Vi bygger nu kommunala vårdboenden i Järfälla, Falun och Ekerö, samt att vi har pågående byggnation åt privata hyresgäster i Upplands-Bro och Täby. Första färdigställandet av dessa byggnationer kommer att ske i Järfälla där inflyttning sker under 2026. Övriga bedöms färdigställas under slutet av 2027 eller inledningen av 2028. Glädjande är även att vårt första projekt inom samarbetet med Equemeniakyrkan har kommit till byggstart under året. Det avser en gruppboendestad i

Nynäshamn, projekt Drabanten. Ytterligare projekt tillsammans med Equemeniakyrkan är under framtagande med förhoppning om byggstart under 2026 och framåt.

Inom det finansiella området är den mest betydande händelsen under året att vi refinansierade vår tidigare obligation. Detta skedde genom utgivande av en ny obligation i kombination med återköp av den tidigare. Den nya obligationen är, till skillnad från den tidigare, formellt icke-säkerställd vilket underlättar vårt strukturella arbete med finansiering. Utifrån den tydliggjorda affärsplanen nådde vi även mer institutionellt intresse för obligationen vilket innebar att volymen kunde utökas till 350 Mkr, inom en ram på 500 Mkr, men samtidigt kunde marginalen sänkas till 4,75 procent. Den nya obligationen är utgiven enligt vårt befintliga ramverk Sustainable Financing Framework och likt tidigare noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Sammantaget har denna refinansiering reducerat vår refinansieringsrisk och förstärkt vår finansiella ställning för fortsatt genomförande av affärsplanen. Mer om vår finansiering går att läsa på sidan 32.

Ett led i implementeringen av vår affärsplan har varit att avyttra det tidigare segmentet Markförädling. Syftet med avyttringen är att renodla Sehlhalls verksamhet så att den i alla delar fullt ut fokuserar på utveckling och förvaltning av social infrastruktur, vilket nu är uppnått. Segmentet markförädling har därför avyttrats under året, genom avyttring av det tidigare helägda dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB. Köpare var en ny bolagsstruktur ägd av aktieägarna till Sehlhall, innan Urban Partners intåg i ägarkretsen. Avyttringen skedde som en konsekvens av det ingångna partnerskapet. En del i denna uppgörelse var att verksamheten inom markförädling skulle kapitaliseras i samband med avyttringen. Detta har skett och innebär att avyttringen reducerar eget kapital med 432 Mkr vid genomförandet. Avyttringen av det tidigare segmentet redovisas som avvecklad verksamhet enligt IFRS 5 och omräkning av jämförelsesiffror har skett för ökad jämförbarhet. Mer om detta finns att läsa i not 35.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Parallellt med de byggstartar som skett under året så arbetar vi löpande vidare med nya projekt för ytterligare byggstartar under året. Efter räkenskapsårets utgång har tilldelningsbeslut erhållits av Sehlhall avseende Östersunds upphandling av ett nytt vårdboende. Tilldelningsbeslutet om ett 20-årigt kommunalt hyresavtal är överklagat av en annan part. Vår förhoppning är att kommunen agerat korrekt i sin hantering och att upphandlingen därmed ska vinna laga kraft under året och att vi därefter ska kunna arbeta vidare med kommunen mot byggstart.

## Förväntad framtida utveckling

Sverige har stora demografiska behov inom social infrastruktur. Sveriges äldreomsorg behöver tillföras tusentals nya lägenheter bara de kommande åren. Många kommuner uppger brist på gruppboendestäder, trots att det är en lagstadgad rättighet. Samtidigt kommer rapporter om ett minskat byggande och kommuners stora investeringsbehov inom andra områden. En högkvalitativ och 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 utvecklingens framkant, gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Sehlhall representerar en del av lösningen på landets demografiska utmaning.

Sammantaget ger demografisk realitet, våra pågående byggnationer och våra projekt i tidigare skeden fortsatt goda förutsättningar för tillväxt. Vår strategiska utveckling innebär att våra kassaflödesfastigheter kommer att stå för merparten av vår tillväxt och att projektportföljens relativa andel därmed fortsätter att minska.

### Flerårsöversikt

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka enligt plan och uppgår till 44,5 Mkr för 2025. Den huvudsakliga tillväxten kommer från förskolan i Älmsta som färdigställdes under slutet av 2024, samt Telegrafan som färdigställdes under andra halvåret 2025. Driftmarginalen ligger på 85 procent vilket är i rimlig nivå mot tidigare år. Det är fortsatt något under vårt långsiktiga mål men detta beror främst på att nuvarande förvaltad bestånd är relativt litet samt att vissa driftskostnader finns i projektfastigheter utan intäkter som därmed drar ned marginalen kortsiktigt. I centrala administrationskostnader ingår kostnader av engångskaraktär kopplat till det strategiska partnerskapet som ingåtts under året. Rensat för dessa är kostnadsnivå mer i paritet med föregående år. Resultatet påverkas även av högre räntekostnader vilket är en effekt av ökad total skuld genom ökad tillväxt samt engångskostnader kopplat till återköp av den tidigare obligationen. 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 65 procent. Genom indexuppräknade hyresintäkter samt amortering stärks vår finansiella ställning i befintligt bestånd successivt. Vidare ger löpande färdigställanden av byggnationer som finansieras delvis genom nyemissioner en ytterligare stärkt intjäning och finansiell ställning. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av extern part och årets omvärdering medför som helhet en uppvärdering med

91 Mkr. Genomsnittligt avkastningskrav i externvärdering uppgår till 4,63 procent (5,44). Den huvudsakliga effekten i det sänkta avkastningskravet är en ändrad sammansättning av portföljen med mer värdboenden vilka åsätts lägre avkastningskrav jämfört med gruppbestäder och förskolor. Avkastningskravet för jämförbara enheter är högre i år än föregående år. Det bedöms vara en effekt av fortsatt lägre transaktionsaktivitet än historiskt, men vår bedömning är att avkastningskraven nu bottnat ur och framtida uppvärdering kommer att drivas av indexuppräknning utifrån stabiliserade eller sjunkande avkastningskrav.

Tillgångarna i koncernen utgörs i stor utsträckning av fastigheter, vilka i balansräkningen benämns som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs både av färdigställda byggnationer samt pågående projekt där syftet är långsiktig förvaltning eller värdeskapande. Av totalt fastighetsvärde utgörs 841 Mkr av fastigheter i förvaltning, 501 Mkr av fastigheter i byggnation och 153 Mkr av fastigheter i projektfas i tidigare skeden än byggstart. Vi arbetar med bankfinansiering avseende såväl byggkreditiv som slutfinansiering av förvaltningsfastigheter och strävar efter en hållbar eller grön finansiering där så är möjligt. Belåningsgrad för långsiktigt förvaltningsbestånd uppgår till 65 procent (60). Kombinationen av bankfinansiering, obligation och eget kapital ger koncernen en betryggande soliditet om 29 procent.

För moderbolaget så består årets förlust på rörelsenivå av kostnader kopplat till utveckling av verksamheten och andra koncernövergripande funktioner samt räntekostnad för obligationslånet, inklusive kostnad för återköp. Moderbolagets soliditet ligger på 57 procent.

	Koncernen			
	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	44 540	37 741	35 695	25 804
Driftöverskott, Tkr	37 994	32 627	29 995	20 108
Driftmarginal, %	85	86	83	78
Förvaltningsyta, kvm	16 829	11 332	10 311	9 037
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	12	11
Byggrätter, kvm BTA	67 573	73 585	73 092	65 426
Årets resultat före skatt, Tkr	6 607	-76 132	-72 591	-21 493
Balansomslutning, Tkr	1 669 324	1 721 789	1 576 771	1 465 119
Soliditet, %	29	40	43	38
Belåningsgrad, %	65	60	54	53

	Moderbolaget			
	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-50 497	-26 039	-4 479	-5 301
Balansomslutning (Tkr)	913 869	789 779	514 220	331 199
Soliditet (%)	57	75	99	99

### 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. För en ytterligare beskrivning av finansiell riskhantering hänvisas till not 4.

#### Affärs- och konkurrentrisk

Ingen verksamhet kan skapa värde och generera avkastning utan att innehålla risk. Vår affärsrisk innebär 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 och/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 15 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 alltid arbeta nära såväl hyresgäster som kommuner och därigenom kunna fånga upp förändring i ett tidigt skede och vid behov agera lyhört, snabbt och beslutsamt.

#### Varumärkesrisk

Hela välfärdssektorn, som i förlängningen finansieras med offentliga medel, löper en varumärkesrisk kopplad till att en aktör som får sitt varumärke förknippat med negativa händelser kan drabbas av betydande skada. Vi driver ingen egen omsorgsverksamhet, men vi 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 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 och indexerade 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat från föregående år	593 534 169
Nyemission	237 835 235
Avvecklad verksamhet	-268 750 000
Årets resultat	-47 096 650
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>515 522 754</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	515 522 754
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>515 522 754</b>

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

# Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		44 540	37 741
Övriga intäkter		4 466	1 460
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	7	<b>49 006</b>	<b>39 201</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-7 110	-5 206
Underhållskostnader		-3 513	-788
Fastighetsskatt		-389	-580
<b>Summa fastighetskostnader</b>	8	<b>-11 012</b>	<b>-6 574</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>37 994</b>	<b>32 627</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Centrala administrationskostnader	8	-31 884	-24 777
Resultat från andelar i intresseföretag		-420	-408
Resultat från projektfastigheter		0	-6 141
<b>Summa övriga kostnader</b>	9, 10	<b>-32 304</b>	<b>-31 326</b>
<b>Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt</b>		<b>5 690</b>	<b>1 301</b>
Ränteintäkter	11	622	765
Räntekostnader	11	-90 387	-63 713
Värdeförändring derivat	11	-374	411
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>-84 448</b>	<b>-61 236</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter		91 055	-14 896
Årets skatt	12	-21 816	1 477
Periodens resultat kvarvarande verksamhet		-15 209	-74 655
Periodens resultat avyttrad verksamhet		-1 738	-4 804
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 947</b>	<b>-79 459</b>
<i>Hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		-33 666	-74 513
<i>Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		16 719	-4 946
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 947</b>	<b>-79 459</b>
<b>Övrigt totalresultat:</b>			
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>-16 947</b>	<b>-79 459</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-33 666	-74 513
Innehav utan bestämmande inflytande		16 719	-4 946
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>-16 947</b>	<b>-79 459</b>
<i>Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kvarvarande verksamheter</i>	31	-18,01	-47,13
<i>Årets resultat per aktie före och efter utspädning, avvecklade verksamheter</i>	31	-0,59	-1,35
<i>Årets resultat per aktie före och efter utspädning, alla verksamheter</i>	31	-18,60	-48,48
<i>Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning</i>	31	1 809 967	1 536 843



# Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 495 377	1 585 100
Inventarier	14	236	332
Nyttjanderätter	15	7 858	8 901
Andelar i intresseföretag		5 960	6 280
Fordringar hos intresseföretag		15 022	9 895
Derivat	4, 16	37	411
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 524 490</b>	<b>1 610 919</b>
<b>Varulager</b>			
Projektfastigheter		0	31 295
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>31 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	16		
Kundfordringar		13 170	9 052
Övriga kortfristiga fordringar		6 671	14 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 672	1 467
Likvida medel	18	123 322	54 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>144 835</b>	<b>79 575</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 669 324</b>	<b>1 721 789</b>
<b>Eget kapital</b>	19		
Aktiekapital		2 313	1 567
Övrigt tillskjutet kapital		908 799	670 964
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		-437 205	-103 617
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>473 907</b>	<b>568 914</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		7 658	128 081
<b>Summa eget kapital</b>		<b>481 565</b>	<b>696 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16, 20		
Uppskjuten skatteskuld	21	49 586	28 728
Obligationslån		342 960	191 563
Skulder till kreditinstitut		622 561	507 207
Leasingskuld		6 835	7 900
Övriga långfristiga skulder		110 564	97 037
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 132 506</b>	<b>832 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leasingskuld	15	817	799
Skulder till kreditinstitut		6 324	14 429
Leverantörsskulder		6 584	17 825
Skatteskulder	22	867	1 712
Övriga kortfristiga skulder	22	18 585	139 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 076	17 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 253</b>	<b>192 359</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 187 759</b>	<b>1 024 794</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 669 324</b>	<b>1 721 789</b>

# Koncernens kassaflöde

(Tkr)	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		5 690	1 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	1 589	6 808
Ränteintäkter		624	795
Räntekostnader		-79 249	-63 430
Betald inkomstskatt		-772	-56
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>		<b>-72 118</b>	<b>-54 582</b>
Förändring av kundfordringar		-4 228	-2 196
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		5 228	-2 046
Förändring av leverantörsskulder		-10 548	5 454
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-14 619	67 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten - kvarvarande verksamhet</b>		<b>-96 285</b>	<b>14 153</b>
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital - avvecklad verksamhet		-3 429	-7 482
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital - all verksamhet</b>		<b>-99 714</b>	<b>6 671</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	13	-204 906	-180 619
Förvärv av dotterbolag	13	-5 625	0
Överföring av aktier i dotterbolag		-24 215	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		335	26
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18	-150
Förändring långfristiga finansiella fordringar		-4 828	-590
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten - kvarvarande verksamhet</b>		<b>-239 257</b>	<b>-181 333</b>
Kassaflöde investeringsverksamheten - avvecklad verksamhet		-7 063	-9 291
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten - all verksamhet</b>		<b>-246 320</b>	<b>-190 624</b>
Nyemission		238 581	53 587
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	2 350
Upptagna lån		628 396	558 153
Amorteringar av lån		-452 499	-423 781
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten - kvarvarande verksamhet</b>	25	<b>414 478</b>	<b>190 309</b>
Kassaflöde finansieringsverksamheten - avvecklad verksamhet		-25	1 345
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten - all verksamhet</b>		<b>414 453</b>	<b>191 654</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>68 419</b>	<b>7 701</b>
Likvida medel ingående balans		54 903	47 202
<b>Likvida medel utgående balans</b>	18	<b>123 322</b>	<b>54 903</b>



# Koncernens förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>1 429</b>	<b>567 073</b>	<b>-30 765</b>	<b>132 848</b>	<b>670 585</b>
Nyemission	138	117 417			117 555
Kostnader nyemission		-13 526			-13 526
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			1 661	179	1 840
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande					0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>138</b>	<b>103 891</b>	<b>1 661</b>	<b>179</b>	<b>105 869</b>
Årets resultat			-74 513	-4 946	-79 459
Övrigt totalresultat					0
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 567</b>	<b>670 964</b>	<b>-103 617</b>	<b>128 081</b>	<b>696 995</b>
Nyemission	745	237 836			238 581
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			6 506	-11 501	-4 995
Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma <sup>1)</sup>			-306 428	-125 641	-432 069
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				0	0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>745</b>	<b>237 836</b>	<b>-299 922</b>	<b>-137 142</b>	<b>-198 483</b>
Årets resultat			-33 666	16 719	-16 947
Övrigt totalresultat					0
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>2 313</b>	<b>908 799</b>	<b>-437 205</b>	<b>7 658</b>	<b>481 565</b>

<sup>1)</sup> Avser överföring av samtliga aktier i dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma den 251104. Beloppet avser bokfört värde om 432 069 MSEK efter avdrag för erhållen likvid om 50 TSEK. Samtliga aktieägare har lämnat samtycke till värdeöverföringen.

	2025 januari-december	2024 januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 025 414	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 770 979	1 025 414
<b>Totalt antal aktier vid periodens slut</b>	<b>2 313 015</b>	<b>1 567 450</b>

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.

# Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	9	-14 165	-12 800
Personalkostnader		-6 264	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-20 429</b>	<b>-12 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 429</b>	<b>-12 800</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	8 972	8 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 040	-21 917
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 497</b>	<b>-26 039</b>
Bokslutsdispositioner	26	3 400	4 700
Skatt på årets resultat	12	0	0
<b>Periodens resultat tillika totalresultat</b>		<b>-47 097</b>	<b>-21 339</b>



# Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	27, 28	342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag	29	472 000	445 624
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>814 793</b>	<b>788 417</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>814 793</b>	<b>788 417</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		416	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	447	332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>863</b>	<b>687</b>
Likvida medel	18	98 213	675
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>99 076</b>	<b>1 362</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>913 869</b>	<b>789 779</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 313	1 567
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 313</b>	<b>1 567</b>
Balanserat resultat		562 619	614 873
Periodens resultat		-47 097	-21 339
<b>Summa fritt eget kapital</b>	30	<b>515 522</b>	<b>593 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>517 835</b>	<b>595 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		342 960	191 563
Övriga skulder		33 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>176 260</b>	<b>191 563</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		537	217
Skulder till koncernföretag		448	1 344
Övriga kortfristiga skulder	22	17 283	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 506	1 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 774</b>	<b>3 115</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>396 034</b>	<b>194 678</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>913 869</b>	<b>789 779</b>

# Moderbolagets kassaflöde

(Tkr)	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseresultat		-20 429	-12 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Ränteintäkter		8 972	8 678
Räntekostnader		-30 019	-19 104
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>		<b>-41 476</b>	<b>-23 226</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		-681	-1 894
Förändring av leverantörsskulder		320	37
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-361	1 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-42 198</b>	<b>-23 814</b>
Förvärv av dotterbolag		-8 800	0
Överföring av aktier i dotterbolag		-16 189	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 989</b>	<b>0</b>
Nyemission		238 581	53 587
Upptagna lån		142 375	188 750
Lämnade aktieägartillskott		0	-201 535
Lämnade koncernlån, netto		-216 231	-18 591
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>164 725</b>	<b>22 211</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>97 538</b>	<b>-1 603</b>
Likvida medel ingående balans		675	2 278
<b>Likvida medel utgående balans</b>		<b>98 213</b>	<b>675</b>



# Moderbolagets förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>1 429</b>	<b>508 961</b>	<b>2 021</b>	<b>512 411</b>
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>				
Balanseras i ny räkning		2 021	-2 021	0
Nyemission	138	117 417		117 555
Kostnader nyemission		-13 526		-13 526
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>138</b>	<b>103 891</b>	<b>0</b>	<b>104 029</b>
Årets resultat			-21 339	-21 339
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 567</b>	<b>614 873</b>	<b>-21 339</b>	<b>595 101</b>
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>				
Balanseras i ny räkning		-21 339	21 339	0
Nyemission	745	237 836		238 581
Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma <sup>1)</sup>		-268 750		-268 750
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>745</b>	<b>-30 914</b>	<b>0</b>	<b>-30 169</b>
Årets resultat			-47 097	-47 097
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>2 313</b>	<b>562 619</b>	<b>-47 097</b>	<b>517 835</b>

<sup>1)</sup> Avser överföring av samtliga aktier i dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma den 251104. Beloppet avser bokfört värde om 268 750 MSEK efter avdrag för erhållen likvid om 50 TSEK. Samtliga aktieägare har lämnat samtycke till värdeöverföringen.

	2025 januari-december	2024 januari-december
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 025 414	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 770 979	1 025 414
<b>Totalt antal aktier vid periodens slut</b>	<b>2 313 015</b>	<b>1 567 450</b>

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

# Noter

## Not 1 Allmän information

Sehllall Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559114-3481, med säte i Stockholm och adress Tegnérsgatan 8, 113 58 Stockholm. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. Sehllall Fastigheter äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden: Vårdbostäder, Gruppbestäder och Skolfastigheter.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Sehllall Holding AB (publ) (559239-8993) med säte i Stockholm. Sehllall Holding äger i sin tur Sehllall Produktion AB (559202-4086), Sehllall Management AB (559199-5310), Sehllall Vårdbostäder Holding AB (559168-2678), Sehllall Gruppbestäder Holding AB (556863-8018) och Sehllall Skolfastigheter AB (559202-4664). Sehllall Vårdbostäder Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag: Sehllall Vårdbostäder 1 AB (559254-1469), Sehllall Öreslandet 2 AB (559291-6877), Sehllall Kista Gård AB (559107-1427), Sehllall Nynäshamn AB (559088-4333), Sehllall Vårdbostäder 2 AB (559254-1477), Lännersta 11:162 JV AB (559385-2535, ägs till 70%), Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB (559385-2527, ägs till 70%), Brunna Park Vårdbostäder AB (559470-9338), Tibble Vårdbostäder AB (559430-7497), Sehllall Vårdbostäder 3 AB (559301-5737), Sehllall Närlunda AB (559321-8174), Linköping Utvecklings AB (559296-2863), Sehllall Vårdbostäder 4 AB (559183-1176), Modellfabriken i Eskilstuna AB (559206-2219), Falun Främby 1:74 AB (559219-4053), Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB (559345-9349), NEJAB fastigheter AB (559221-7151, ägs till 50%), Lotshem Fagersta AB (559219-1117, ägs till 50%), Björkeby vårdfastigheter AB (559229-1404) och Björkeby 1:316 AB (559122-8191).

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

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

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

Sehllalls koncernredovisning har upprättats enligt IFRS Redovisningsstandarder<sup>®</sup> så som de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av årsredovisningslagen och av Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

### Ändrade redovisningsprinciper 2025

Den ändring som trädde i kraft under 2025 avsåg ändring av IAS 21 avseende hur ett företag skall bedöma om en valuta är växlingsbar och hur avistakurs skall fastställas i avsaknad av detta. Koncernen har tillämpat denna men den har inte haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

### Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar av IFRS 9 och IFRS 7 tydliggör bland annat när bortbokning av finansiell skuld i samband med elektronisk betalning skall ske samt förtydliganden kring egen användning avseende naturberoende elavtal (2026). Därutöver finns flera mindre ändringar genom IASBs årliga förbättringsarbete, vilka också träder ikraft 2026. IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" med följdändringar i IAS 7, IAS 8, IAS 33, IAS 34 och IFRS 7. Krav avseende kategorier och delsummor i resultaträkningen, aggregering och disaggregering, upplysningar kring nyckeltal som är en delsumma av intäkter och kostnader med mera (2027). Effekten av dessa ändringar och av IFRS 18 återstår att utvärdera för koncernen. Slutligen har IASB publicerat IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (2027). Denna standard bedöms inte komma att bli tillämplig för koncernen men skulle kunna tillämpas av dotterbolag dock utan påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ingen av dessa ändringar är ännu godkända av EU.

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 anskaffningsvärde-metoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

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

### Valuta och rapporteringsvaluta

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

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Koncernen tillämpar IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Denna standard behandlar klassificering, värdering och upplysningskrav i samband med avyttring av anläggningstillgångar och avvecklade verksamheter.

Redovisning enligt IFRS 5 sker från den dag då kriterierna för att utgöra en anläggningstillgång eller avyttringsgrupp är uppfyllda vilket bland annat innebär att tillgången skall vara omedelbart tillgänglig för avyttring. I resultaträkningen är nettoresultatet (efter skatt) från den avyttrade verksamheten klassificerat på en separat rad benämnd "Periodens resultat avyttrad verksamhet".

I och med att överföringen av Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB beslutades på en extra bolagsstämma där samtliga aktieägares samtycke krävdes för att genomföra överföringen har segmentet Markförädlning inte utgjort en avyttringsgrupp under perioden från det att förslag om överföring av tillgångarna lades fram den 30 april 2025 eftersom kriteriet att vara omedelbart tillgänglig för avyttring uppfylls först i och med stämmans beslut. Därmed har avskrivningar gjorts fram till och med den 4 november 2025. Markförädlning har därmed heller inte värderats till det lägre av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Ett vederlag om 50 Tkr har erhållits för aktierna i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB och detta belopp redovisas som avdrag från det överförda värdet. Överföringen har baserats på den ekonomiska innebörden i transaktionen och redovisats som en ägartransaktion direkt mot eget kapital.

Ytterligare information avseende tillämpningen av IFRS 5 framgår av not 35.

### Principer för koncernredovisning

#### Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas

Not 2, forts.

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

### Segmentsinformation

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Nedskrivningar

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

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

### Rörelsens intäkter

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

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

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

### Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

### Statliga stöd

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

### Ersättning till anställda

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

### Pensionsförpliktelser

Sehlhall-koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

### Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Se not 11 Finansiella poster.

### Skatter

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

Not 2, forts.

### Förvaltningsfastigheter

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

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

### Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 13 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Verkligt värde fastställs genom värderingar gjorda av externa oberoende parter.

### Värdeförändring

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

### Tillkommande utgifter

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

### Förvärv och försäljning

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

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, fordringar hos intresseföretag, kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredo visas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovi-

sas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande:

Finansiella tillgångar:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.

Finansiella skulder:

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

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

### Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

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

### Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

### Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen

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

Not 2, forts.

### 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 upphört eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

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

### Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Sehlhall-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2025, obligationslån och skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 20 Upplåning.

### Leverantörsskulder

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

### Andelar i intresseföretag

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

### Eget kapital

Eget kapital består av följande poster:

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

### Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet

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

### Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat för fondemissionselement i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

### Resultat per aktie efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- Effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

### Leasing

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

### Leasing – koncernen som leasetagare

För samtliga leasingavtal, förutom nedan nämnda undantag, redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

- Tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorizont 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 3–5 år med optioner att förlänga eller säga upp avtal finns. Tomträttsavtal har längre löptider än ovan angivet.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärdet av framtida leasingavgifter. Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- Fasta avgifter.
- Variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ränta.
- Restvärdesgarantier.
- Köpoptioner (vilka med rimlig säkerhet kommer att utnyttjas).

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

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- Den initiala värderingen av leasingskulden.
- Betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.
- Eventuella initiala direkta utgifter och

Not 2, forts.

- 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 leaseingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på tolv månader eller mindre. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

#### Optioner att förlänga och säga upp avtal

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

#### Redovisning i efterföljande perioder

Leasingskulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserat på det ursprungliga kontraktsvillkoret. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas, leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leaseingskulden 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 tillgång inte kan återvinnas.

#### Presentation

Nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder redovisas på separat rad i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderättstillgångar på raden för centrala administrationskostnader och räntekostnaden på leaseingskulden 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 leaseingskulden redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Betalningar av ränta samt betalningar av korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

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

#### Leasing – koncernen som leasegivare

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

#### Kassaflödesanalys

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

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

#### Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

#### Ändrade redovisningsprinciper 2025 och senare

Ändringar i RFR2 för 2025 baserade på ändringar i Årsredovisningslagen avser möjlighet att redovisa förändring i verkligt värde för finansiella skulder avseende på egen kreditrisk via övrigt totalresultat i stället för i resultaträkningen. Beslutade ändringar av RFR2 baserade på ändringar av IFRS 9 och IFRS 7 under 2026 tydliggör bland annat när bortbokning av finansiell skuld i samband med elektronisk betalning skall ske samt förtydliganden kring egen användning avseende naturberoende elavtal. Därutöver finns flera mindre ändringar genom IASBs årliga förbättringsarbete, vilka också träder i kraft 2026. För dessa kommer heller inga undantag att gälla i RFR2.

#### 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 anskaffningsvärde-metoden. 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

##### Driftöverskott, Trk

Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.

##### Driftmarginal, procent

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

##### Förvaltningsyta, kvm

Yta i långsiktigt förvaltningsbestånd (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).

##### Uthyrningsgrad, %

Andel av Förvaltningsyta som är uthyrd, i relation till total Förvaltningsyta.

##### Genomsnittlig kontraktslängd, år

Volymviktad återstående kontraktslängd på hyreskontrakt i långsiktigt förvaltningsbestånd.

##### Byggrätter, BTA

Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.

**Soliditet, procent**

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

**Belåningsgrad, %**

Säkerställd belåning avseende Långsiktigt förvaltningsbestånd, i relation till Verkligt värde för Långsiktigt förvaltningsbestånd.

**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 det på dessa fastigheter kan finnas byggnader som förvaltas under projekttiden.

## Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

**Värdering till verkligt värde**

Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningsstjänster, 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 13, Förvaltningsfastigheter.

**Förvaltningsfastigheter**

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10%.

Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13 Förvaltningsfastigheter.

**Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv**

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

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

**Delägda dotterföretag**

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

**Uppskjuten skatteskuld**

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

**Underskottsavdrag**

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

Sehllhall-koncernen har inte aktiverat uppskjuten skattefordran på några skattemässiga underskott. Per den 31 december 2025 fanns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 100 296 Tkr (74 835 Tkr). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 20 661 Tkr (15 416 Tkr).

## 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:

- ge bästa möjliga stöd till implementering av affärsplanen,
- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- möjliggöra tillgång till erforderlig finansiering, och
- begränsa och hantera finansiella risker och därmed möjliggöra långsiktig finansiell stabilitet.

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. Ansvar för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

### Marknadsrisker

#### 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 ungefär hälften (51%) av koncernens totala upplåning fast ränta. Den rörliga räntan utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut uppgår till 628 885 Tkr (521 636 Tkr), av detta belopp löper 69% med fast ränta. Säkerheterna för koncernens skulder till kreditinstitut utgörs av fastighetspanter. Koncernens obligationslån är kopplat till lånekonvener som är hänförliga till likviditet (per balansdagen minst 11,6 mkr, vilket motsvarar kommande två räntebetalningar) och koncernsoliditet (minst 25%).

#### Känslighetsanalys ränterisk

Om räntorna på upplåning per den 31 december 2025 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 5 390 Tkr (4 716 Tkr) lägre/högre, som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit total upplåning med rörlig ränta 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 finansörer och kapitalmarknad.

#### Refinansieringsrisk

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

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

#### Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:

##### (a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

##### (b) Finansiella instrument i nivå 2

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

##### (c) Finansiella instrument i nivå 3

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

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

#### Räntebärande skulder

Redovisat värde bedöms överensstämma med verkligt värde för koncernens upplåning. En betydande del av upplåning löper med rörlig ränta och kreditspread är inte sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

#### Tilläggsköpeskillningar

Verkligt värde för villkorad köpeskillning baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Tilläggsköpeskillningar 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. Kapitalskuldssättningen per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2025-12-31	2024-12-31
Total upplåning	1 106 761	885 390
Avgår: likvida medel	-123 322	-54 903
<b>Nettoskuld</b>	<b>983 439</b>	<b>830 487</b>
Totalt eget kapital	481 565	696 995
<b>Summa kapital</b>	<b>481 565</b>	<b>696 995</b>

Koncernen finansierar sin tillväxt via ökad skuldsättning i absoluta tal. Koncernen har en målsättning som innebär att nettoskulden kommer att ligga mellan 60–70% och soliditeten mellan 25–40%.



Not 4, forts.

Per 31 december 2025	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
<i>Finansiella skulder</i>							
Obligationslån				350 000		350 000	342 960
Skulder till kreditinstitut	1 581	4 743	6 324	18 971	600 074	631 693	628 885
Övriga långfristiga skulder			16 700	24 600	69 264	110 564	110 564
Leasingskulder	283	828	87		6 489	7 688	7 652
Leverantörsskulder	6 584					6 584	6 584
Övriga kortfristiga skulder		16 700				16 700	16 700
Upplupna kostnader	2 115					2 115	2 115
<b>Summa</b>	<b>10 563</b>	<b>22 271</b>	<b>23 111</b>	<b>393 571</b>	<b>675 827</b>	<b>1 125 344</b>	<b>1 115 460</b>

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

## Not 5 Moderbolagets inköp och försäljningar till koncernföretag

Försäljning till koncernbolag uppgick till 0% (0%). Inköp från koncernbolag uppgick till 15% (56%).

## 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 ett rörelsesegment, nämligen social infrastruktur.

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.

Segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning. 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.

2025-01-01-2025-12-31	Social infrastruktur	Koncern-funktioner	Summa segment
<b>Rörelsesegment</b>			
Hysesintäkter	44 340	200	44 540
Övriga intäkter	4 466	0	4 466
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>48 806</b>	<b>200</b>	<b>49 006</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-7 110	0	-7 110
Underhållskostnader	-3 513	0	-3 513
Fastighetsskatt	-389	0	-389
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-11 012</b>	<b>0</b>	<b>-11 012</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>37 794</b>	<b>200</b>	<b>37 994</b>
<i>Övriga kostnader</i>			
Centrala administrationskostnader	-12 646	-19 238	-31 884
Resultat från andelar i intresseföretag	-420	0	-420
Resultat från projektfastigheter	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-13 066</b>	<b>-19 238</b>	<b>-32 304</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24 728</b>	<b>-19 038</b>	<b>5 690</b>
Ränteintäkter	554	68	622
Räntekostnader	-51 101	-39 286	-90 387
Värdeförändring derivat	-374	0	-374
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-26 192</b>	<b>-58 256</b>	<b>-84 448</b>
Värdeförändringar fastigheter	91 055	0	91 055
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>64 863</b>	<b>-58 256</b>	<b>6 607</b>

2024-01-01-2024-12-31	Social infrastruktur	Koncern-funktioner	Summa segment
<b>Rörelsesegment</b>			
Hysesintäkter	37 741	0	37 741
Övriga intäkter	1 460	0	1 460
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>39 201</b>	<b>0</b>	<b>39 201</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-5 206	0	-5 206
Underhållskostnader	-788	0	-788
Fastighetsskatt	-580	0	-580
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-6 574</b>	<b>0</b>	<b>-6 574</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>32 627</b>	<b>0</b>	<b>32 627</b>
<i>Övriga kostnader</i>			
Centrala administrationskostnader	-13 408	-11 369	-24 777
Resultat från andelar i intresseföretag	-408	0	-408
Resultat från projektfastigheter	-6 141	0	-6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-19 957</b>	<b>-11 369</b>	<b>-31 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 670</b>	<b>-11 369</b>	<b>1 301</b>
Ränteintäkter	529	236	765
Räntekostnader	-35 258	-28 455	-63 713
Värdeförändring derivat	411	0	411
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-21 648</b>	<b>-39 588</b>	<b>-61 236</b>
Värdeförändringar fastigheter	-14 896	0	-14 896
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-36 544</b>	<b>-39 588</b>	<b>-76 132</b>

#### Segmentens tillgångar

Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

## Not 7 Intäkter

2025-01-01-2025-12-31	Värdbostäder	Gruppbo­städer	Skolfastigheter	Stadsbyggnadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	6 654	23 867	13 819	200	44 540
Övriga intäkter	3 079	746	641	0	4 466
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 733</b>	<b>24 613</b>	<b>14 460</b>	<b>200</b>	<b>49 006</b>

2024-01-01-2024-12-31	Värdbostäder	Gruppbo­städer	Skolfastigheter	Stadsbyggnadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	3 814	22 830	11 097	0	37 741
Övriga intäkter	1 288	19	153	0	1 460
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 102</b>	<b>22 849</b>	<b>11 250</b>	<b>0</b>	<b>39 201</b>

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

## Not 8 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 11 012 Tkr (6 574 Tkr). I beloppet ingår direkta fastighetskostnader, det vill säga kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

### Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick till 7 110 Tkr (5 206 Tkr).

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. I underhållskostnader ingår även investeringar som genomförts på hyresgästers efterfrågan och som vidarefakturerats hyresgäst som en engångsersättning motsvarande genomförd investering. Motsvarande intäkt finns då inom Övriga intäkter. Underhållskostnaderna uppgick till 3 513 Tkr (788 Tkr).

### Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 389 Tkr (580 Tkr). Fastighetsskatten är en statlig skatt, eller kommunal avgift, baserad på fastighetens taxeringsvärde. Långsiktigt förvaltningsbestånd taxeras som Specialfastigheter och är befriade från fastighetsskatt. Viss del av fastighetsskatten vidaredebiteras till kund. Övrig del avser primärt byggrätter i projektskede som ännu inte kun­nat omtaxeras som Specialfastigheter.

### 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	
	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB				
Revisionsuppdrag	795	649	0	0
Övrig revisionsverksamhet	88	39	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
<b>Koncernen totalt</b>	<b>883</b>	<b>688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

## Not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	Koncernen	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och ersättningar	9 494	8 880
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 483	1 596
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 343	3 213
<b>Koncernen totalt</b>	<b>14 320</b>	<b>13 688</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	5 960	5 679
Övriga anställda	3 534	3 201
<b>Koncernen totalt</b>	<b>9 494</b>	<b>8 880</b>
<b>Sociala kostnader (varav pensionskostnader)</b>		
Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare	3 229 (1 091)	3 325 (1 240)
Övriga anställda	1 597 (392)	1 484 (356)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4 826 (1 483)</b>	<b>4 809 (1 596)</b>

### Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar 2025-01-01-2025-12-31	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa ersättning
Styrelseordförande – Anders Borg	290					290
Tidigare styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn	86					86
Tidigare styrelseledamot – Ivar Verner	72					72
Tidigare styrelseledamot – Carl Hirsch	72					72
Tidigare styrelseledamot – Johanna Adami	86					86
Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg	2 121			471		2 592
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	3 233			620		3 853
<b>Summa</b>	<b>5 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 091</b>	<b>0</b>	<b>7 051</b>

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

Ersättningar 2024-01-01-2024-12-31	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa ersättning
Styrelseordförande – Anders Borg	275					275
Styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn	165					165
Styrelseledamot – Ivar Verner	165					165
Styrelseledamot – Carl Hirsch	165					165
Styrelseledamot – Johanna Adami	165					165
Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg	1 927			555		2 482
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 894			685		3 579
<b>Summa</b>	<b>5 756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 240</b>	<b>0</b>	<b>6 996</b>

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

### Medelantal anställda per geografisk fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Medelantal anställda per land (varav män)</b>		
Sverige	7 (4)	7 (3)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7 (4)</b>	<b>7 (3)</b>

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Antal på balansdagen (varav män)</b>		
Styrelseledamöter	5 (5)	6 (4)
Vd och övriga ledande befattningshavare	3 (3)	3 (3)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>8 (8)</b>	<b>9 (7)</b>

### 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% 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.



Not 10, forts.

### Lån och aktieinnehav ledande befattningshavare

Lån och aktieinnehav 2025-12-31	Lån till Sehlhall-koncernen	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Styrelseordförande Anders Borg <sup>1)</sup>	0	13 000	2 400	15 400
Verkställande direktör Dan T. Sehlberg	0	174 931	400	175 331
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	0	213 321	600	213 921
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>401 252</b>	<b>3 400</b>	<b>404 652</b>

<sup>1)</sup> Aktierna ägs via Anders Borg Investment AB.

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

<sup>1)</sup> Aktierna ägs via Anders Borg Investment AB.

<sup>2)</sup> 200 av dessa aktier ägs via Livijn Advisory AB.

<sup>3)</sup> Aktierna ägs via Förvaltningsaktiebolaget Kanalen.

## Not 11 Finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga finansiella intäkter	622	765	8 972	8 678
Värdeförändring derivat	0	411	0	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>622</b>	<b>1 176</b>	<b>8 972</b>	<b>8 678</b>
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-38 935	-25 658	0	0
Räntekostnader, obligationslån <sup>2)</sup>	-39 040	-28 130	0	0
Räntekostnader, leasingskuld	-245	-326	0	0
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-12 167	-9 599	-39 040	-21 917
Värdeförändring derivat <sup>1)</sup>	-374	0	0	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-90 761</b>	<b>-63 713</b>	<b>-39 040</b>	<b>-21 917</b>
<b>Finansiella poster - netto</b>	<b>-90 139</b>	<b>-62 537</b>	<b>-30 068</b>	<b>-13 239</b>

<sup>1)</sup> Under 2024 ingicks ett derivatkontrakt i form av en ränteswap. Transaktionen gjordes per 30 september 2024. Per 31 december 2025 uppgår den realiserade värdeförändringen till 37 tkr (411 tkr). Derivatkontraktet konverterar rörlig upplåning till upplåning med fast ränta. Denna värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i den värderingshierarki som framgår i not 2 och 4.

<sup>2)</sup> Under året har tidigare utgiven obligation återköpts i förtid. Återköpet har medfört engångskostnader som redovisas som räntekostnad och uppgår till 14 894 Tkr (0 Tkr). Av dessa engångskostnader har 8 331 Tkr varit likvidpåverkande.

## Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-38	-189	0	0
Justeringar avseende tidigare år	14	-166	0	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-24</b>	<b>-355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	-21 792	1 832	0	0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-21 792</b>	<b>1 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-21 816</b>	<b>1 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Redovisat resultat före skatt	6 607	-76 132	-47 097	-21 339
<b>Skatt enligt gällande skattesats 20,6%</b>	<b>-1 361</b>	<b>15 683</b>	<b>9 702</b>	<b>4 396</b>
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 496	-11 827	-4 664	-2 229
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	540	0	0
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	-5 818	-3 161	-5 038	-2 167
Skatteeffekt av utnyttjande av tidigare års underskott	844	408	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	14	-166	0	0
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>-21 816</b>	<b>1 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 585 100	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	179 569	189 829
Förvärv	32 400	0
Försäljningar	-335	-3 573
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0
Värdeförändring	91 055	-15 766
Avvecklad verksamhet	-423 708	0
<b>Utgående balans</b>	<b>1 495 377</b>	<b>1 585 100</b>
Specifikation taxeringsvärde <sup>1)</sup>		
Byggnader	18 259	18 259
Mark	137 689	164 111
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>155 948</b>	<b>182 370</b>
Intäkter från förvaltningsfastigheter	48 806	39 201
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	11 012	6 574

<sup>1)</sup> Merparten av koncernens fastigheter är specialenheter och saknar därmed taxeringsvärde.

### Periodens investeringar

Sehllall har under 2025 investerat för totalt 211 969 tkr (189 829 tkr) varav 32 400 tkr (0 tkr) avser förvärv och 179 569 tkr (189 829 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

### Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehllall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 1 114 mkr (536 mkr) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

### Påbörjade större investeringar per 31 december 2025

Fastighet	Investering, Tkr	Varav kvar, Tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	218 639	74 898	2026
Vårdboende Falun	249 818	229 874	2027
Öreslandet seniorkvarter	439 566	316 386	2027
Vårdboende Tibble	278 970	233 966	2027
Vårdboende Närlunda	265 457	258 717	2027

### Påbörjade större investeringar per 31 december 2024

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

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2025-01-01–2025-12-31	Vårdbostäder	Gruppboende	Skolfastigheter	Stads- byggnadsbolaget	Ofördelade poster <sup>1)</sup>	Summa koncernen
Ingående balans	500 405	410 716	252 633	416 644	4 702	1 585 100
Ny-, till- och ombyggnation	161 606	558	2 818	7 064	7 523	179 569
Förvärv	32 400	0	0	0	0	32 400
Försäljningar	0	-335	0	0	0	-335
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0	0	0	0	31 296
Värdeförändring	157 430	-27 250	-39 125	0	0	91 055
Avvecklad verksamhet	0	0	0	-423 708	0	-423 708
<b>Utgående balans</b>	<b>883 137</b>	<b>383 689</b>	<b>216 326</b>	<b>0</b>	<b>12 225</b>	<b>1 495 377</b>

<sup>1)</sup> Ofördelade poster avser Sehllall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

<sup>1)</sup> Ofördelade poster avser Sehllall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Not 13, 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 kassaflödesbaserade modell 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 ortsprismetod, 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:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader – avseende projekt som ännu ej kommit till byggstart.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet – avseende projekt som är under pågående byggnation.

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 byggnation inletts. Förutsatt att extern värdering genomförts kan projekt då värderas som färdigställt minus bedömda tillkommande produktionskostnader.

Verkligt värde för byggrätter i detaljplaneskede 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:

- Erhållet planbesked.
- Detaljplan utställd för samråd.
- Detaljplan utställd för granskning.
- Politiskt beslut anta detaljplan.
- Laga kraft vunnit detaljplan.

### Extern värdering

Sehlhall redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2025 externt värderat hela sitt fastighetsbestånd. Koncer-

nens samtliga fastigheter värderas externt med regelbunden periodicitet. 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.

Ingen intern justering av redovisade värden mot extern värderares bedömning av verkligt värde har skett.

### Antaganden kassaflöde

Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftöverskott 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 driftöverskott året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

### Antaganden avkastningskrav

I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 4,63% (5,44%). Det lägre avkastningskravet förklaras primärt av förändrad sammansättning av typ av fastigheter. För jämförbara enheter är årets avkastningskrav högre än föregående år.

### 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% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Redovisade verkliga värden utgörs av mittenvärdet i det intervall som extern värderare bedömt.

Känslighetsanalys +/-1%, 2025-01-01–2025-12-31	Påverkan på värde, Tkr			Summa koncernen
	Vårdbostäder	Gruppbo- städer	Skolfastigheter	
Hysesvärde (+ 1%)	20 996	4 124	2 326	27 446
Ekonomisk uthyrningsgrad (-1%)	-20 996	-4 124	-2 326	-27 446
Fastighetskostnader (+1%)	-2 225	-417	-241	-2 883
Avkastningskrav +1 procentenhet	-358 147	-54 280	-29 655	-442 082
Avkastningskrav -1 procentenhet	579 146	76 760	41 444	697 350

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

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1% 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 där byggnation ännu inte inletts, och som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas marknadsvärde inte ingår i känslighetsanalysen.

## Not 14 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärden	873	723
Periodens inköp	18	150
Periodens utrantering	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>891</b>	<b>873</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-541	-408
Periodens avskrivningar	-114	-133
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-655</b>	<b>-541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>236</b>	<b>332</b>

## Not 15 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Tillgångar med nyttjanderätt:</b>		
Lokaler	1 292	2 242
Tomträtter	6 489	6 489
Bilar	77	170
<b>Summa</b>	<b>7 858</b>	<b>8 901</b>
<b>Leasingskulder:</b>		
Långfristiga	6 835	7 900
Kortfristiga	817	799
<b>Summa</b>	<b>7 652</b>	<b>8 699</b>

Avser Not 15. I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Avskrivningar på nyttjanderätter:</b>		
Lokaler	-962	-819
Tomträtter	0	0
Bilar	-93	-93
<b>Summa</b>	<b>-1 055</b>	<b>-912</b>
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-245	-326
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder (ingår i posten centrala administrationskostnader).	152	140
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)	20	40

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

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var -1 476 (-1 153 Tkr). För information om leasingskuldens förfallotid se not 4 Finansiell riskhantering.

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

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

## Not 16 Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar och skulder per utgången av 2025-12-31 och 2024-12-31 för koncernen. Finansiella tillgångar respektive skulder redovisas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde.

2025-12-31	Koncernen			Summa
	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	
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Likvida medel	0	123 322	0	123 322
Fordringar hos intresseföretag	0	15 022	0	15 022
Kundfordringar	0	13 170	0	13 170
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 552	0	1 552
Derivat	0	0	37	37
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>153 066</b>	<b>37</b>	<b>153 103</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Obligationslån	0	342 960	0	342 960
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	628 885	0	628 885
Övriga långfristiga skulder	0	110 564	0	110 564
Leasingskulder	0	7 652	0	7 652
Leverantörsskulder	0	6 584	0	6 584
Övriga kortfristiga skulder	0	16 700	0	16 700
Upplupna kostnader	0	2 115	0	2 115
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 115 460</b>	<b>0</b>	<b>1 115 460</b>

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

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

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

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

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



Not 16, 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 motpartsrisiker.

#### 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 räntefallostruktur.

#### Kredit- och motpartsrisk

Kreditrisk 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 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	224	304	224	248
Övriga poster	1 448	1 163	223	84
<b>Summa</b>	<b>1 672</b>	<b>1 467</b>	<b>447</b>	<b>332</b>

## Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Banktillgodohavanden	123 322	54 903	98 213	675
<b>Summa</b>	<b>123 322</b>	<b>54 903</b>	<b>98 213</b>	<b>675</b>

## Not 19 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
<b>Per 1 januari 2025</b>	<b>1 567 450</b>	<b>1 567</b>	<b>670 964</b>
Nyemission	745 565	746	237 835
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>2 313 015</b>	<b>2 313</b>	<b>908 799</b>

Aktiekapitalet består av 2 313 015 (1 567 450) stamaktier med kvotvärde 1 kr (1 kr).

## Not 20 Upplåning

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	875 234	794 784
Förvärvat upplåning	0	0
Årets upplåning	674 870	563 139
Årets amortering	-450 995	-482 689
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 099 109</b>	<b>875 234</b>

Upplåning per 31 december 2025	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	6,64%	2029	350 000	342 960
Reverslån	2,00%	<sup>1)</sup>	13 315	13 315
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	577	577
Reverslån	0,00%	<sup>1)</sup>	8 000	8 000
Reverslån	0,00%	2026-2028	50 000	50 000
Reverslån	10,00%	<sup>1)</sup>	55 372	55 372
Byggkreditiv kreditinstitut	4,96-8,35%	<sup>2)</sup>	83 489	83 489
Skuld kreditinstitut	3,69-5,25%	2026-2030	548 204	545 396
<b>Skuld kreditmarknadsbolag</b>			<b>1 108 957</b>	<b>1 099 109</b>

<sup>1)</sup> Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

<sup>2)</sup> Lägg om till slutfinansiering vid färdigställande

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

<sup>1)</sup> Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

<sup>2)</sup> Lägg om till slutfinansiering vid färdigställande



## Not 21 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

	Direkt uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	Nyttjanderätts-tillgångar	Verkligt värde värderingar	Summa
<b>Per 1 januari 2024</b>	<b>2 210</b>	<b>1 395</b>	<b>28 302</b>	<b>31 907</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	585	-125	-2 433	-1 973
Effekt från avvecklad verksamhet	0	0	77	77
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	509	0	509
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>2 795</b>	<b>1 779</b>	<b>25 946</b>	<b>30 520</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	580	-218	21 215	21 577
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	0	0	0
Effekt från avvecklad verksamhet	0	0	-935	-935
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>3 375</b>	<b>1 561</b>	<b>46 226</b>	<b>51 162</b>

<sup>1)</sup> 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
<b>Per 1 januari 2024</b>	<b>1 424</b>	<b>1 424</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	-141	-141
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0
Tillkommande leasingavtal	509	509
Redovisat i eget kapital	0	0
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>1 792</b>	<b>1 792</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	-216	-216
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	0
Redovisat i eget kapital	0	0
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>1 576</b>	<b>1 576</b>

Per 31 december 2025 finns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 100 296 (74 835 Tkr) Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 20 661 Tkr (15 416 Tkr).

## Not 22 Kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Reverslån	16 700	65 000	16 700	0
Förskott från köpare	0	50 000	0	0
Mervärdesskatt	966	1 960	0	0
Skatteskuld	867	1 712	0	0
Tilläggsköpeskillning	0	1 455	0	0
Övriga kortfristiga skulder	919	21 302	583	354
<b>Summa</b>	<b>19 452</b>	<b>141 429</b>	<b>17 283</b>	<b>354</b>

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	14 357	10 203	0	0
Upplupna räntekostnader	2 115	4 723	1 000	1 200
Upplupna entreprenadkostnader	3 550	0	0	0
Personalrelaterade poster	1 309	603	272	0
Övrigt	745	2 348	234	0
<b>Summa</b>	<b>22 076</b>	<b>17 877</b>	<b>1 506</b>	<b>1 200</b>

## Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen	
	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Avskrivningar, inventarier	114	137
Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar	1 055	913
Resultatandel i intresseföretag	420	408
Realisationsresultat försäljning fastighet	0	-791
Nedskrivning projektfastighet	0	6 141
<b>Summa</b>	<b>1 589</b>	<b>6 808</b>

## Not 25 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	Ej kassaflödespåverkande poster						
	2025-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Övrigt	2025-12-31
Obligationslån	191 563	342 375	-200 000	0	0	9 022	342 960
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	521 636	280 519	-153 690	0	0	-19 580	628 885
Övriga långfristiga skulder	97 037	5 502	-31 317	0	0	39 342	110 564
Övriga kortfristiga skulder	66 455	0	-66 433	0	0	16 678	16 700
Leasingskulder	8 699	0	-1 059	0	0	12	7 652
<b>Summa</b>	<b>885 390</b>	<b>628 396</b>	<b>-452 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 474</b>	<b>1 106 761</b>

	Ej kassaflödespåverkande poster						
	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Övrigt	2024-12-31
Obligationslån	259 360	188 750	-201 433	0	0	-55 114	191 563
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	395 342	347 943	-221 649	0	0		521 636
Övriga långfristiga skulder	85 081	21 956	0	0	0	-10 000	97 037
Övriga kortfristiga skulder	56 455	0	0	0	0	10 000	66 455
Leasingskulder	6 915	0	-850	2 261	0	373	8 699
<b>Summa</b>	<b>803 153</b>	<b>558 649</b>	<b>-423 932</b>	<b>2 261</b>	<b>0</b>	<b>-54 741</b>	<b>885 390</b>

## Not 26 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	3 400	4 700
	<b>3 400</b>	<b>4 700</b>



## Not 27 Investeringar i dotterföretag

Företagets namn	Registrerings- och verksamhetsland	Organisationsnummer	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 Gruppbestäder Holding AB	Sverige	556863-8018	100%
Sehlhall Skolfastigheter AB	Sverige	559202-4664	100%
Sehlhall Vårdbostäder 1 AB	Sverige	559254-1469	100%
Sehlhall Vårdbostäder 2 AB	Sverige	559254-1477	100%
Lännersta 11:162 JV AB	Sverige	559385-2535	70%
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Sverige	559385-2527	70%
Brunna Park Vårdbostäder AB	Sverige	559470-9338	100%
Tibble Vårdbostäder AB	Sverige	559430-7497	100%
NEJAB fastigheter AB	Sverige	559221-7151	50%
Lotshem Fagersta AB	Sverige	559219-1117	50%
Björkeby Vårdfastigheter AB	Sverige	559229-1404	100%
Björkeby 1:316 AB	Sverige	559122-8191	100%
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 Gruppbestäder AB	Sverige	556826-2728	100%
Sehlhall Gruppbestäder 1 AB	Sverige	556803-4853	100%
Sehlhall Gruppbestäder 2 AB	Sverige	556892-7627	100%
Sehlhall Gruppbestäder 3 AB	Sverige	556873-3595	100%
Sehlhall Gruppbestäder 4 AB	Sverige	559123-3316	100%
Sehlhall Gruppbestäder 5 AB	Sverige	559180-4314	100%
Sehlhall Gruppbestäder 6 AB	Sverige	559131-0999	100%
Sehlhall Gruppbestäder 7 AB	Sverige	559154-1858	100%
Sehlhall Gruppbestäder 8 AB	Sverige	559257-1680	100%
Sehlhall Gruppbestäder 9 AB	Sverige	559233-3602	100%
Sehlhall Gruppbestäder 10 AB	Sverige	559309-3742	100%
Sehlhall Gruppbestäder 11 AB	Sverige	559321-8166	100%
Sehlhall Gruppbestäder 12 AB	Sverige	559441-1273	100%
Gipsgjutaren i Stockholm AB	Sverige	559372-7729	100%
Sehlhall Gruppbestäder 13 AB	Sverige	559331-5830	100%
Sehlhall LSS AB	Sverige	559471-5277	100%
Sehlhall Gustavsberg AB	Sverige	556694-6637	100%
Torsby 1:249 AB	Sverige	559229-5231	100%
Sehlhall Tegelbruket Förskola AB	Sverige	559025-7084	100%
Sehlhall Vigelsjö Förskola AB	Sverige	559278-9928	100%
Trädkronan Fastighet AB	Sverige	559360-3045	100%
Sehlhall Älmsta AB	Sverige	559366-5200	100%

Not 27, forts.

Företagets namn	Verksamhet
Sehlhall Holding AB (publ)	Holdingbolag
Sehlhall Produktion AB	Bostads- och byggproduktion samt fastighetsutveckling
Sehlhall Management AB	Konsultverksamhet avseende fastighetsutveckling, organisation och ekonomisk förvaltning
Sehlhall Vårdbostäder Holding AB	Holdingbolag
Sehlhall Gruppboastäder Holding AB	Holdingbolag
Sehlhall Skolfastigheter AB	Holdingbolag
Sehlhall Vårdbostäder 1 AB	Holdingbolag
Sehlhall Vårdbostäder 2 AB	Holdingbolag
Lännersta 11:162 JV AB	Holdingbolag
Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB	Äger och förädlar fastigheter i Sverige
Brunna Park Vårdbostäder AB	Holdingbolag
Tibble Vårdbostäder AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter 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	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter 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 Gruppboastäder AB	Holdingbolag
Sehlhall Gruppboastäder 1 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 2 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 3 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 4 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 5 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 6 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 7 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 8 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 9 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 10 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 11 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 12 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Gipsgjutaren i Stockholm AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Gruppboastäder 13 AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall LSS AB	Holdingbolag
Sehlhall Gustavsberg AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter 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, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige
Sehlhall Älmsta AB	Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige

## Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342 793	90 816
Årets förvärv	8 800	0
Årets försäljning	-268 800	0
Lämnade aktieägartillskott	260 000	251 977
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>342 793</b>	<b>342 793</b>

Moderföretagets andelar i koncernföretag per 31 december 2025

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

## Not 29 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	437 161	413 870
Lämnade lån	25 871	23 291
Lämnade aktieägartillskott	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>463 032</b>	<b>437 161</b>

## Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	562 619
Årets resultat	-47 097
<b>Totalt (Tkr)</b>	<b>515 522</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överföres	515 522
<b>Totalt (Tkr)</b>	<b>515 522</b>

## Not 31 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat per aktie före och efter utspädning, kvarvarande verksamheter	-18,01	-47,13
Resultat per aktie före och efter utspädning, avvecklade verksamheter	-0,59	-1,35
Resultat per aktie före och efter utspädning, alla verksamheter	-18,60	-48,48

Belopp som använts i täljare överensstämmer med periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernen, det vill säga -33 666 Tkr för januari-december 2025 för alla verksamheter (-74 513 Tkr), -32 593 Tkr för januari-december 2025 för kvarvarande verksamheter (-72 435 Tkr) samt -1 073 Tkr för januari-december 2025 för avvecklade verksamheter (-2 078 Tkr). Belopp som använts i nämnaren består av vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning som uppgick till 1 809 967 aktier för januari-december 2025 och 1 536 843 aktier för januari-december 2024. Vägt genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning uppgick till samma antal för alla ovan nämnda perioder. Antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut var 2 313 015 aktier.

## Not 32 Transaktioner med närstående

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

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

Utöver dessa finns inga transaktioner med närstående. Samtliga transaktioner har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

## Not 33 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar (Tkr)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Värdbostäder	338 000	237 000
Gruppbofastäder	243 000	243 000
Skolfastigheter	145 814	142 608
Stadsbyggnadsbolaget	0	40 675
<b>Övriga ställda säkerheter (Tkr)</b>		
Koncernmässigt värde för aktier i dotterbolag	0	444 686
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>726 814</b>	<b>1 107 969</b>

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	0	342 793
Koncernfordringar	0	400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>742 793</b>

## Not 34 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Fullgörandegarantier avseende dotterbolags fullgörande såsom beställare i entreprenadavtal	176 800	0
Moderbolagsborgen	388 692	473 755
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>565 492</b>	<b>473 755</b>

## Not 35 Avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet definieras som det tidigare segmentet Markförädling, såsom det redovisades i Sehlhall-koncernen. Segmentet har redovisats enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Rapportering för segmentet skiljer sig från redovisning som fristående bolag genom att:

- Segmentsrapportering är begränsad till resultat före skatt.
- Som en konsekvens av detta exkluderar segmentsrapporteringen skatt.
- De justeringar som gjorts av de konsoliderade finansiella rapporterna för Sehlhall-koncernen är baserade på historiska data för segmentet och som redan publicerats samt justering för skatt hänförligt till segmentet.
- Total försäljning har justerats för koncernintern försäljning till och från segmentet Markförädling. Denna justering påverkar såväl koncernintern försäljning som tidigare redovisades av segmentet Markförädling, såväl som i de kvarvarande verksamheterna samt eliminering av koncernintern försäljning.

Sammanfattningsvis har justeringar i enlighet med IFRS 5 tillämpats enligt följande:

- Resultaträkningen för Sehlhall-koncernen inkluderar nettoresultat från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025.
- Nettoresultat från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025 ingår på raden Periodens resultat avyttrad verksamhet i koncernens resultaträkning. Detta innebär att det till segmentet Markförädling hänförliga resultatet post för post har justerats och redovisats som ett netto på raden Periodens resultat avyttrad verksamhet. En specifikation till Nettoresultat från avvecklad verksamhet återfinns nedan.
- Justeringen enligt ovan har gjorts för alla jämförelsetal i koncernens resultaträkning.

- Kassaflödesanalysen har anpassats. Detta innebär att kassaflödespåverkan från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025 redovisas på egna rader inom den löpande verksamheten, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen benämns dessa rader som Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital – avvecklad verksamhet, Kassaflöde investeringsverksamheten – avvecklad verksamhet och Kassaflöde finansieringsverksamheten – avvecklad verksamhet.
- Justeringen enligt ovan har gjorts för alla jämförelsetal i koncernens kassaflödesanalys.
- Balansräkningen per den 31 december 2025 exkluderar alla poster hänförliga till segmentet Markförädling.
- Jämförelsetalen för balansräkningen har, i enlighet med IFRS 5, inte justerats.
- Nyckeltal har räknats om där så varit tillämpligt.
- Information om balansposter hänförliga till avvecklade verksamheter per den 4 november 2025 framgår nedan. Motsvarande effekt på eget kapital i Sehlhall-koncernen framgår på raden Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma i Koncernens rapport över förändring i eget kapital.

I tabellerna nedan framgår följande information:

- Resultaträkning i sammandrag för avvecklade verksamheter för 1 januari–4 november 2025.
- Kassaflöde i sammandrag för avvecklade verksamheter för 1 januari–4 november 2025.
- Tillgångar och skulder hänförliga till avvecklade verksamheter per den 4 november 2025.

Resultat (Tkr)	1 jan–4 nov 2025		Helår 2024
<b>Totala intäkter</b>	1 785		1 434
<b>Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt</b>	-695		-2 443
Finansiella intäkter och kostnader	-986		-1 421
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>-1 681</b>		<b>-3 864</b>
Värdeförändringar	0		-870
Skatt	-57		-70
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 738</b>		<b>-4 804</b>
<b>Kassaflöde (Tkr)</b>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 429		-7 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 063		-9 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25		1 345
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-10 517</b>		<b>-15 428</b>

Tillgångar och skulder (Tkr)	2025-11-04
Förvaltningsfastigheter	423 708
Kortfristiga fordringar	67 240
Likvida medel	8 035
<b>Summa tillgångar</b>	<b>498 983</b>
Uppskjuten skatteskuld	993
Kortfristiga räntebärande skulder	63 783
Långfristiga räntebärande skulder	415
Skatteskulder	174
Övriga kortfristiga skulder	1 499
<b>Summa skulder</b>	<b>66 864</b>
<b>Nettotillgångar i avvecklade verksamheter</b>	<b>432 119</b>
Erhållen likvid	50
<b>Redovisat mot eget kapital</b>	<b>432 069</b>

# 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.

Denna årsredovisning har upprättats och fastställts genom beslut av styrelsen den 20 april 2026.

Stockholm den 20 april 2026

**Anders Borg**  
Styrelseordförande

**Dan T. Sehlberg**  
Vd och styrelseledamot

**Carl-Adam von Schéele**  
Styrelseledamot

**Patrick Lilius**  
Styrelseledamot

**Markus Rönnerberg**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2026

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

**David Wijkander**  
Auktoriserad revisor

# 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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-75 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 2025 och av dess finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### Grund för uttalanden

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

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

## Vår revisionsansats

### Revisionens inriktning och omfattning

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

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

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter.

Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

## Särskilt betydelsefulla områden

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

### Särskilt betydelsefullt område

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 1 495 MSEK och värdeförändringar uppgick till 91 MSEK under 2025. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, och därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det redovisade värdet baseras på en värdering av respektive fastighet och har fastställts genom en extern värdering som finns beskriven i not 13 Förvaltningsfastigheter. Värderingen av förvaltningsfastigheter baseras på ledningens subjektiva antaganden och bedömningar och i noten beskrivs bland annat de antaganden som har använts. Med anledning av den inneboende osäkerheten som är hänförlig till värderingen och förvaltningsfastigheternas värde i balansräkningen har vi valt att betrakta värderingen av förvaltningsfastigheter som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

I vår revision har vi bland annat genomfört följande granskningsåtgärder:

Vi har utvärderat koncernens tillämpade principer och antaganden vilka legat till grund för redovisningen av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som den externa värderaren har tillämpat och de antaganden som använts i de upprättade värderingarna.

Vi har bedömt den externa värderarens kompetens.

Vi har testat ett urval av indata i värderingsmodellen samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen som resulterat i årets värdeförändring som redovisats i resultaträkningen.

Vi har kontrollerat om de på balansdagen färdigställda fastigheterna är upptagna till verkligt värde enligt extern värdering.

Vi har gjort jämförelser mot tillämplig och relevant känd marknadsinformation.

Vi har kontrollerat och rimlighetsbedömt redovisat värde för de fastigheter som är upptagna till anskaffningsvärde mot underliggande förvärsavtal samt aktiverade kostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

#### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–33 respektive 36–38 samt 79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sehlhall Fastigheter AB för år 2025 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 20 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**David Wijkander**  
Auktoriserad revisor

# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 34-35 i årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

## Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**David Wijkander**  
Auktoriserad revisor

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](mailto:info@sehlhall.se)  
eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:  
Natasha Bromberg Rydbeck,  
Tel. +46 761 00 91 35, [press@sehlhall.se](mailto:press@sehlhall.se)

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

