

# Strategisk femårsplan för ökad tillväxt

# Q4

## Kvartalet i korthet (oktober – december 2024)

**Hysesintäkter** uppgick till 9 771 Tkr (9 148), en ökning med 7 procent drivet av indexuppräknig samt färdigställanden.

**Driftnetto** uppgick till 7 883 Tkr (7 810) vilket gav en driftmarginal på 78 (85) procent. Driftnetto är beräknat exklusive resultat från avyttring av fastighet i Ystad, 791 Tkr.

**Värdeförändringar** uppgick till 6 240 Tkr (-13 639), baserat på extern bokslutsvärdering av fastigheter i förvaltning.

**Kassaflödet** uppgick till 7 291 Tkr (-65 218), påverkat av fortsatta investeringar som dock finansieras huvudsakligen av byggnadskreditiv.

**Genomsnittlig kontraktslängd** uppgick till 11 år (12 år).

**Byggrätter** med bindande förvärvsavtal uppgick till 73 585 kvm BTA (73 092).

**Landbank** på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående markförädling, där minskningen beror på ett projekt som inte längre bedöms genomföras.

## Perioden i korthet (januari – december 2024)

**Hysesintäkter** uppgick till 39 175 Tkr (35 695), en ökning med 10 procent drivet av tre färdigställanden under perioden. Exklusive påverkan av tillfällig uthyrning i projektfastigheter under föregående år var underliggande tillväxt 21 procent.

**Driftnetto** uppgick till 32 151 Tkr (29 995) vilket gav en driftmarginal på 81 (84) procent.

**Värdeförändringar** uppgick till -15 766 Tkr (-20 678), påverkat av högre avkastningskrav i färdigställda fastigheter samt nedvärderade byggrättsvärden i ej byggstartade projekt.

**Kassaflödet** uppgick till 7 701 Tkr (4 032), där årets investeringar var totalt 190 060 Tkr (172 484).

**Genomsnittlig kontraktslängd** uppgick till 11 år (12 år).

**Byggrätter** med bindande förvärvsavtal uppgick till 78 428 kvm BTA (70 492).

**Landbank** på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående markförädling, där minskningen beror på ett projekt som inte längre bedöms genomföras.

**Utdelning**, styrelsen föreslår att 2024 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2024 lämnas.

Tillväxt för helåret (exklusive tillfällig uthyrning i projektfastigheter under föregående år)

# +21%

Investeringar under året

# 190 Mkr

Soliditet

# 40%

## Nyckeltal, koncernen

	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
Hysesintäkter, Tkr	9 771	9 148	39 175	35 695
Driftmarginal, %	78	85	81	84
Förvaltningsyta, kvm	11 332	10 311	11 332	10 311
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11	12
Byggrätter, kvm BTA	73 585	73 092	73 585	73 092
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 616 395	1 451 969	1 616 395	1 451 969
Soliditet, %	40	43	40	43

# Strategisk femårsplan för ökad tillväxt



Under kvartalet ökade våra rörelseintäkter med 19 procent och för helåret med 13 procent. Samtidigt reducerade vi våra centrala kostnader under året med 8 procent, en effekt av operativa effektiviseringar. Under kvartalet noterar vi också positiva värdeförändringar i förvaltningsportföljen, något jag bedömer kan öka framgent till följd av rådande räntebana.

Vi fortsätter att förstärka vår position som Sveriges ledande ägare av egenutvecklade och hållbara omsorgsfastigheter. Detta i en tid då utbyggnad av vårt lands sociala infrastruktur är viktigare än någonsin. Under helåret 2024, då de flesta kommuner och kollegor bromsade, ökade våra investeringar med 10 procent, till 190 miljoner kronor. Vår projektorganisation har en god förmåga att skapa attraktiva och lönsamma projekt även i tider av fluktuerande byggpriser, räntor och en hög grad av osäkerhet.

Under kvartalet har vi inom segmentet Social Infrastruktur ingått fyra nya hyresavtal för gruppboendestäder. Ett i Nynäshamn, ett i Gävle och två i Nacka. Extra roligt är att vi skall uppföra ett gruppboende för barn, något som är efterlängtat i Nacka kommun. Detta gruppboende, som kommer att ligga i Saltsjöbaden, blir Sehlhalls första gruppboendestad anpassad för barn. Jag följer projektet extra noga då behovet delas av en rad kommuner runt om i Sverige. I Järfälla driver vi bygghandlingsprojektering för det kommunala vårdboendet och planerar nu för första spadtag. Byggnationen av vårdboendet i Nynäshamn löper på enligt plan och närmar sig färdigställande. Vi arbetar även med planering och projektering av våra kommande vårdboenden i Nacka, Upplands-Bro, Ekerö och Täby. Dessutom fick vi i december veta att vi vunnit upphandlingen av ett nytt vårdboende i Falu kommun. Boendet, som kommer att uppföras på vår fastighet i Främby, består av 80 lägenheter och kommunen tecknar ett 20-årigt hyresavtal. Byggstart sker under andra halvåret 2025 och inflyttning under 2027. I ett skriftligt utlåtande gavs följande motivering till upphandlingsbeslutet.

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

Under kvartalet färdigställde vi också vår andra förskola i Norrtälje och efter periodens utgång har hyresgästen Norlandia tillträtt. Efter kvartalets utgång har vi även ingått ett hyresavtal med Järfälla kommun för vår tomställda förskola i Viksjö där vi driver detaljplan för vidare utveckling inom Markförädling. Kommunen behöver evakuera en av sina förskolor och hyr nu in sig i Viksjö under tillfällig tid. En bra lösning för bägge parter. Inflyttning sker under andra kvartalet 2025 och hyrs under minst ett år.

## Hållbarhet integrerat i Sehlhall

I tider då många tycks ompröva ingångna avtal och ambitiösa strategier gällande agenda 2030 och det gemensamma arbetet för att bromsa global uppvärmning, är det viktigt att belysa att hållbarhet för oss är en integrerad del i hela vår verksamhet. Som en del i vårt arbete implementerar vi Miljöbyggnad Silver 4.0 i vårt nya äldreboende i Nynäshamn. Genom denna certifiering säkerställer vi att byggnaden uppfyller högt ställda krav på energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval. Vi implementerar energieffektiva ventilationssystem med värmeåtervinning, solceller för egenproducerad el och fasadmaterial med låg klimatpåverkan. Vi har även lagt särskilt fokus på optimerat dagsljusinsläpp och akustik för att skapa en trivsamt inomhusmiljö som bidrar till ökat välmående för både boende och personal. Vi återbrukar allt från sprängsten och tegel till cykelställ. Sist och minst så skapar vi ett femstjärnigt insekshotell. Vi fortsätter också att certifiera våra gruppboenden enligt Miljöbyggnad iDrift, en certifiering som säkerställer att fastigheterna upprätthåller höga krav på energiförbrukning, inomhusklimat och hållbara materialval över tid.

Inom segmentet Markförädling godkände ett enigt utskott i Täbys kommunstyrelse planbesked för Täby kyrkby. Tillsammans med kommunen kommer vi nu att påbörja arbetet med att ta fram en detaljplan innebärande att vi lyfter Nygårds vårdshusområde och tillskapar 85 nya bostäder i form av radhus, parhus och friliggande villor. Vi har därmed godkända planbesked för fyra projekt inom Markförädling, dessa är Täby, Eskilstuna, Nacka och Viksjö.

### En mer förutsägbar investeringsmiljö

Höjer vi blicken ser vi att det fjärde kvartalet präglades av en gradvis återhämtning på fastighetsmarknaden med tydliga tecken på stabilisering inom både finansiering och transaktion. Riksbankens successiva räntesänkningar skapar en mer förutsägbar investeringsmiljö och under kvartalet mer än fördubblades transaktionsvolymen jämfört med föregående kvartal. Trots detta är 2024 fortfarande ett av de svagaste åren på ett decennium, långt under historiska nivåer. Samhällsfastigheter utgjorde enbart 7 procent av den totala transaktionsvolymen, en halvering jämfört med föregående år. För 2025 spås dock en uppgång med 10 procent i total transaktionsvolym. Samtidigt innebär lägre inflation att hyrestillväxten i befintliga kontrakt dämpas, vilket ställer högre krav på att skapa värde genom effektiv förvaltning och strategiska investeringar.

Den akuta utmaningen inom äldreomsorgen kvarstår, med rekrytering och kompetensförsörjning som en växande samhällsrisk. Jag är övertygad om att fastighetens utformning och arbetsmiljö spelar en avgörande roll i att attrahera och behålla vårdpersonal, och därför fortsätter vi att investera i ambitiösa designprogram samt energieffektiva, moderna och hållbara vårdmiljöer som skapar attraktiva arbetsplatser.

### Strategisk femårsplan tydliggör vårt värdeskapande

Politisk instabilitet, ekonomiska sanktioner och förändringar i globala kapitalflöden kan komma att påverka värderingar och investeringsstrategier även under 2025. För att navigera genom denna osäkerhet krävs noggrann analys. Under hösten har vår ledning och styrelse genomfört en strategisk översyn av vår marknad och verksamhet. Detta har mynnat ut i en detaljerad affärsplan för kommande fem år. Jag är imponerad över styrkan i vår plattform och av potentialen som den representerar, vad gäller tillväxt, lönsamhet och värdeskapande. Vi har en kurant projektportfölj som i händerna på vår erfarna och effektiva projektorganisation utvecklas till högkvalitativ social infrastruktur. Det är min absoluta övertygelse att värdet på dessa tillgångar kommer att öka med tiden. Därför är vi fortsatt avvaktande vad gäller avyttringar, trots ett större intresse från svenska och utländska köpare. Vi följer dock marknadens prissättning av nybyggda omsorgsfastigheter och kan agera snabbt om och när vi bedömer att rätt förutsättningar erbjuds.

Efter år av återhållsamhet är vår ambition att succesivt öka tempot i vår tillväxt och skala upp verksamheten. Som en del av detta strategiska mål kommer vi under våren att utvärdera större finansiella samarbeten och strukturaffärer.

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

Dan T. Sehlberg  
Vd och koncernchef

### Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

**Tilldelning** har erhållits i Falu kommuns upphandling av nytt vårdboende. Vi erhöll tilldelning som vinnare och boendet som byggs på vår fastighet i Främby ska stå klart under 2027, då kommunen inleder verksamhet i ett 20-årigt hyresavtal. Bygglovsarbete är pågående och byggstart sker under 2025.

**Färdigställande** av förskolan i Älmsta, Norrtälje och efter kvartalets utgång har inflyttning skett av Norlandia som ska driva verksamhet i ett 15-årigt hyresavtal.

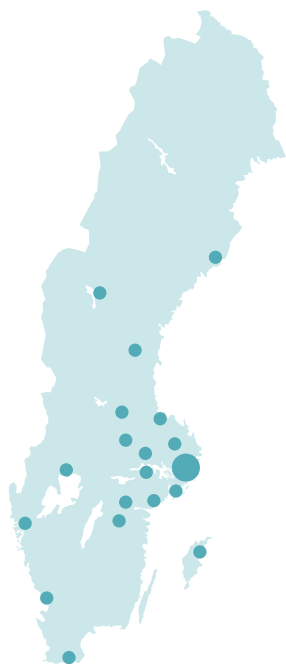
**Hyresavtal** har under kvartalet tecknats för fyra nya gruppboendebostäder. Samtliga hyresavtal är med hyresgäster vi har befintlig verksamhet med och att dessa vill växa tillsammans med oss är ett tydligt kvitto på vår långsiktigt starka verksamhet. De nya enheterna som ska byggas är två i Nacka, en i Gävle och en i Nynäshamn. Byggstart för samtliga bedöms ske under 2025.

**Positivt planbesked** har erhållits för markförädlingsprojekten i såväl första etapp i Sundbyholm, som utbyggnad kring Nygård i Täby. Vi har nu positivt planbesked för fyra av våra fem markförädlingsprojekt och räknar med planstart för alla fyra under 2025.

**Tillfälligt hyresavtal** för evakueringsförskola har efter kvartalets utgång tecknats med Järfälla kommun för vår fastighet i Viksjö där vi driver planarbete för markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år och kommunen tillträder i andra kvartalet 2025.

**Vårt hållbarhetsarbete** fortsätter successivt framåt och vi har under fjärde kvartalet 2024 och inledningen på 2025 erhållit bekräftelse på totalt sex av våra åtta certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift. Vi arbetar även med vår hållbarhetsrapport som kommer att inkluderas i vår årsredovisning för 2024.

# Det här är Sehlhall



## Social infrastruktur för livets alla faser

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

### Social infrastruktur

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

### Markförädling

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

### Ytterligare information

Läs gärna vidare om vår historia, vårt erbjudande och hållbarhetsarbete på [sehhall.se](https://sehhall.se).



# Våra kompetensområden

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



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

- Tilldelning har skett i Falu kommuns hyresavtalsupphandlingen avseende vårdboende för färdigställande under 2027. 20-årigt hyresavtal kommer att tecknas för vårdboendet om 80 lägenheter. Bygglvsprojektering är pågående och byggstart bedöms ske under 2025.
- Avyttring och frånträde har skett avseende projekt Mammutträdet i Ystad. Viss ytterligare likvid erhålls under 2025 när bygglovet för köparens planerade byggnation vinner laga kraft. Avyttringen gav en resultat effekt på + 791Tkr.
- Nedgången i hyresintäkter och driftmarginal jämfört med motsvarande kvartal föregående år, beror främst på tidigare tillfällig uthyrning i projektfastigheter. Detta påverkar helårsjämförelse inom Vårdbostäder med - 3 313 Tkr avseende Hyresintäkter och - 3 282 Tkr avseende driftnetto.
- Kreditavtal avseende byggkreditiv för Järfällas vårdboende är tecknat och i och med detta är byggnationen som bedöms

## Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2024	Q4 2023
Hyresintäkter, Tkr	770	1 640
Driftmarginal, %	25	78
Förvaltningsyta, kvm	864	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	15	15
Byggrätter, kvm BTA	68 599	67 492
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	531 700	413 942



Sehlhall Gruppboendestäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppboendestäder.

- Hyresavtal har tecknats för gruppboendestad i Gävle samt Nacka. I Gävle på av oss redan tillträdd fastighet och i Nacka för fastigheten som tillträds när bygglov har vunnit laga kraft. Byggstart för bägge bedöms ske under 2025.
- Hyresavtal är tecknat för vår första gruppboendestad för barn. Boendet ska byggas på fastighet vi erhållit med tomträtt från Nacka kommun. Bygglov finns men hyresavtalet är villkorat av IVO-tillstånd för vår hyresgäst. Byggstart kommer att ske så snart IVO tillstånd erhållits vilket därmed bedöms ske under andra halvåret 2025.
- Hyresavtal har även tecknats för gruppboendestad i Nynäshamn. Det blir vårt första projekt som genomförs tillsammans med Ekeni kyrkan. Bygglov har erhållits och projektplanering för byggstart under året är pågående.
- Under avslutningen på 2024 och inledningen på 2025 har bekräftelse på totalt sex av våra åtta certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift erhållits. Bekräftelser är på fortsatt nivå Silver och ger oss ytterligare verktyg för att successivt förbättra vår förvaltning och vårt hållbarhetsarbete.

## Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2024	Q4 2023
Hyresintäkter, Tkr	5 862	4 685
Driftmarginal, %	87	87
Förvaltningsyta, kvm	6 545	5 610
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11
Byggrätter, kvm BTA	2 500	3 000
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	410 716	409 081



**Sehllhall Skolfastigheter** utvecklar, bygger och förvaltar förskolor.

- Färdigställande och inflyttning har skett avseende förskolan i Älmsta, Norrtälje. Norlandia driver verksamheten i ett 15-årigt hyresavtal. Slutavräkning av entreprenad och omvärdering som färdigställd kommer att ske i första kvartalet 2025.
- Hyresgästdialog är pågående för fastigheten Tegelbruket i Halmstad där vi efter en lång process erhållit bygglov för den planerade förskolan. Den utdragna tidplanen gjorde att tecknat hyresavtal löpt ut men hyresgästdialoger är pågående och byggstart sker när hyresavtal är tecknat och då utifrån anpassning till när den framtida hyresgästen önskar igångsättning av sin verksamhet.

#### Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2024	Q4 2023
Hysesintäkter, Tkr	2 786	2 454
Driftmarginal, %	87	88
Förvaltningsyta, kvm	3 923	3 535
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	13
Byggrätter, kvm BTA	2 486	2 600
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	252 633	215 498



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

- Positivt planbesked har erhållits för första etappen avseende markförädlingsprojekt Sundbyholm omfattande cirka 250 bostäder. Kommunen har bedömt genomförandetid på två år och således ett antagande av detaljplan under 2027.
- Även för vår utveckling av Nygårdsområdet har positivt planbesked erhållits från Täby kommun under kvartalet. Utbyggnad av radhus, parhus och villor uppgående till 85 enheter där planarbete ska inledas under året.
- För projekt Skuru i Nacka har planavtal ingåtts med kommunen varför planarbetet kan inledas under året.
- Efter kvartalets utgång har hyresavtal tecknats med Järfälla kommun för evakueringsförskolan på vår fastighet i Viksjö. Hyresavtalet är på minst ett år och uthyrningen sker parallellt med vårt fortsatta planarbete för utveckling av fastigheten.

#### Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2024	Q4 2023
Hysesintäkter, Tkr	353	369
Driftmarginal, %	19	71
Genomsnittlig kontraktslängd, år	1	1
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	416 644	408 223

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt för moderbolaget enligt årsredovisningslagen. Under tredje kvartalet 2024 har ett derivat i form av en ränteswap tecknats. Denna värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i den värderingshierarki som anges i årsredovisningen 2023. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Inga förändringar i redovisningsprinciper eller beräkningsgrunder har skett jämfört med årsredovisningen avseende föregående år.

## Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet uppgick i kvartalet till 9 771 Tkr, en tillväxt på 7 procent jämfört med samma kvartal föregående år. För helåret är tillväxten 10 procent. Segmentet Social infrastruktur utgör merparten av våra hyresintäkter och resterande del kommer från Stadsbyggnadsbolaget där viss förvaltning sker av befintliga fastigheter under den tid markförädling pågår. Underliggande tillväxt i långsiktigt förvaltningsbestånd är högre än kvartalets och årets totala tillväxt eftersom vissa vakanser uppstår i projektfastigheter som påverkar jämförelsetalen. För helåret är tillväxten i långsiktigt bestånd 21 procent. Uthyrningsgraden i vårt långsiktiga förvaltningsbestånd är 100 procent och den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 11 år. Kontraktslängden i nya hyreskontrakt är oftast 15 år vilket innebär att den genomsnittliga kvarvarande kontraktslängden, genom nyttillkommande hyresavtal, kommer att bibehållas på en hög nivå trots att tiden går i befintliga avtal. Första hyresavtalet som löper ut i vårt långsiktiga bestånd sker under 2027.

Samtliga fastigheter i förvaltning har marknadsvärderats av extern part och värdejusteringar jämfört mot tidigare år har medfört viss uppvärdering i fjärde kvartalet. Uppvärdering sker baserat på indexuppräkningskrav av intäkter och bra utfall gällande driftkostnader. Genomsnittligt avkastningskrav är även i år något högre än föregående år och uppgår till 5,44 (5,33). Marknadsförhållanden är fortsatt osäkra med lägre transaktionslikviditet än historiskt, men vår bedömning är att avkastningskraven nu bottnat ur och framtida uppvärdering kommer drivas av index samt stabiliserade eller sjunkande avkastningskrav. Vi redovisar projektfastigheter till anskaffningsvärde fram till den tidpunkt kvarstående risker i byggnation anses hänförliga till byggentreprenör. Generellt är denna tidpunkt vid färdigställd grundläggning då entreprenören därefter bär huvudsaklig risk för byggnationen.

## Fastighetskostnader

Driftmarginalen för kvartalet och perioden är något lägre än föregående år främst beroende på driftkostnader och underhållsätgärder av engångskaraktär i våra projektfastigheter. Vårt långsiktiga bestånd har en driftmarginal i linje med vår målsättning om en driftmarginal kring 90 procent. I takt med att vårt förvaltningsbestånd växer och den relativa projektandelen minskar, så kommer driftmarginalen att stabiliseras. Nuvarande förvaltade bestånd är relativt litet varför påverkan från enskilda fastigheter kan få stor påverkan på helheten. Hyresavtal är generellt skrivna så att merparten av löpande driftskostnader bekostas av hyresgästen ("kallhyresavtal") varför driftmarginalen varierar mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden. I kvartalet påverkar även justering av fastighetsskatt för projektfastigheter, där omtaxering som specialenhet utan fastighetsskatt, ännu inte kunnat ske.

Merparten av våra hyresavtal är kallhyresavtal, men vi har även avtal där vi som hyresvärd ansvarar för exempelvis uppvärmning. Vi hanterar denna risk genom att i grunden bygga energieffektiva byggnader med god uppvärmning, företrädesvis bergvärme i kombination med solceller. Vidare så innehåller samtliga långsiktiga hyresavtal klausuler för 100 procent årlig indexuppräkningskrav. Detta innebär att vi erhåller kompensation för stigande driftkostnader genom ökande hyresintäkter. För 2025 har denna uppräkningskrav fastställt till +1,57 procent.

## Fastighetsutveckling och investeringar

Kvartalets investeringar uppgick till 68 Mkr och har skett inom samtliga kompetensområden i pågående projekt, men framförallt inom Värdbostäder. Kassaflödesmässigt så avtar investeringstakten successivt under pågående byggnationer, då externt byggkreditiv tar vid efter att eget kapital investerats.

## Likviditet och finansiering

Vid kvartalets utgång är koncernens totala belåningsgrad 54 procent i relation till totalt redovisat fastighetsvärde. Detta är brutto, dvs inte avräknat likviditet, och utan justering för att stor del av fastighetsvärdet avser projekt vilka redovisas till anskaffningsvärde, även om stor potential för framtida värdeskapande finns. Vår bedömning är att transaktionsmarknaden alltmer börjar öppna upp för transaktioner vilket skapar möjlighet för oss att återigen öka investeringstempot i vårt

# 5,44%

i genomsnittligt avkastningskrav i värderat bestånd

# 55 Mkr

i likviditet

projektgenomförande genom selektiva avyttringar av vissa projekt eller kapitalmässiga samarbeten. Primärt är det inom Vårdbostäder som vi har som målsättning att öka tempot i färdigställanden och värdeskapande genom selektiva avyttringar eller kapitalmässiga samarbeten för ökad tillväxt.

Vi har goda bankrelationer och bedömer att vi erhåller finansiering på konkurrenskraftiga villkor för våra nya projekt samt att refinansiering av befintliga krediter sker löpande till marginaler i rimlig nivå jämfört med tidigare. I nuvarande marknadsklimat är finansieringsfrågan en viktig pusselbit och vi ser löpande över vår projektportfölj och prioriterar de projekt där vi som helhet ser bäst affärer på ett kapitalmässigt effektivt sätt.

Vid rapportens avlämnande är Stibor 3-månader cirka 2,3 procent. Av vår skuldportfölj har vi fastränteavtal eller derivatavtal avseende totalt 293 Mkr i skuld och med basräntan bunden på cirka 2,05 procent i mellan 3-5 år. Övrig finansiering löper med rörlig ränta och kommer under 2025 ge effekt av den av Riksbanken sänkta räntan under 2024. Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av våra skulder avser projekt för nybyggnation som inte genererar intäkter före färdigställande, blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån nuvarande förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag, utan eller med begränsad projektutveckling.

Vår obligation om 200 Mkr löper till 2027 med en ränta om Stibor 3 månader plus 8 procentenheter. En plan finns för att långsiktigt helt komma bort ifrån övergripande skuldsättning genom det kassaflöde som kommer att skapas av byggrättsförsäljning inom Markförädling. Obligationen är hållbar, såväl social som grön, och följer Sehlhalls Sustainability Framework som finns publicerat på vår hemsida. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Sustainable Bond Exchange.

Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på [sehlhall.se](https://sehlhall.se) under rubriken Investerares.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Leveransstörningar, och material- och komponentbrist kombinerat med hög inflation utgör en risk och osäkerhetsfaktor för Sehlhalls verksamhet och finansiella ställning genom projekt- eller produktionsförseningar, minskad efterfrågan och investeringsvilja samt allmän konjunkturnedgång. Vi bygger dock alltid för en specifik hyresgäst och vi har inga vakanser i vårt långsiktiga bestånd. Vidare är våra hyresavtal inflationssäkrade, det vill säga indexerade mot KPI till hundra procent och med långa hyresperioder. Risken för stigande byggkostnader, material- och komponentbrist ligger primärt på våra anlitate entreprenörer, men som byggherre är vi medvetna om osäkerheten och följer utvecklingen och agerar för att i samarbetet med våra entreprenörer och hyresgäster hitta effektiva lösningar. Stigande avkastningskrav i takt med stigande räntor medför, allt annat lika, lägre marginal i våra projekt, men vi har de senaste åren varit försiktiga i våra antaganden om avkastningsnivåer. Vår konservativa redovisning av projekt till anskaffningsvärde medför en viss försiktighet vilket innebär att vi fortsätter att skapa värde för långsiktig förvaltning även i nuvarande marknadsläge.

Fullständiga risker och osäkerhetsfaktorer finns beskrivna i årsredovisningen som finns tillgänglig på [sehlhall.se](https://sehlhall.se) under rubriken Investerares.

## Organisation och medarbetare

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

## Transaktioner med närstående

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

## Framtidsutsikter

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

## Totalresultat för koncernen

(Tkr)	Not	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>	1				
Hysesintäkter		9 771	9 148	39 175	35 695
Övriga intäkter		1 137	45	1 460	207
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	2	<b>10 908</b>	<b>9 193</b>	<b>40 635</b>	<b>35 902</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader		-1 727	-1 303	-6 245	-5 231
Underhållskostnader		-56	-30	-824	-516
Fastighetsskatt		-451	-50	-624	-160
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 234</b>	<b>-1 383</b>	<b>-7 693</b>	<b>-5 907</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>8 674</b>	<b>7 810</b>	<b>32 942</b>	<b>29 995</b>
<b>Övriga kostnader</b>					
Centrala administrationskostnader		-5 962	-7 934	-27 535	-29 783
Resultat från projektfastigheter		0	0	-6 141	0
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-5 962</b>	<b>-7 934</b>	<b>-33 676</b>	<b>-29 783</b>
<b>Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt</b>		<b>2 712</b>	<b>-124</b>	<b>-734</b>	<b>212</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		-298	-282	-408	-367
Ränteintäkter	3	615	1 352	772	1 383
Räntekostnader	3	-17 577	-13 773	-65 141	-53 141
Värdeförändring derivat	3	411	0	0	0
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>-14 137</b>	<b>-12 827</b>	<b>-65 511</b>	<b>-51 913</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter		6 240	-13 639	-15 766	-20 678
Periodensskatt		-2 094	1 998	1 407	2 130
<b>Periodens resultat</b>		<b>-9 991</b>	<b>-24 468</b>	<b>-79 870</b>	<b>-70 461</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-7 484	-21 644	-74 513	-66 695
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-2 507	-2 824	-4 946	-3 766
<b>Periodens resultat</b>		<b>-9 991</b>	<b>-24 468</b>	<b>-79 870</b>	<b>-70 461</b>
Övrigt totalresultat:					
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-9 991</b>	<b>-24 468</b>	<b>-79 870</b>	<b>-70 461</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		-7 484	-21 644	-74 513	-66 695
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 507	-2 824	-4 946	-3 766
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-9 991</b>	<b>-24 468</b>	<b>-79 459</b>	<b>-70 461</b>
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning		-4,77	-15,14	-48,48	-50,40
Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning		1 567 450	1 429 150	1 536 843	1 323 200

# Balansräkning för koncernen

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4	1 585 100	1 414 610
Inventarier		332	315
Nyttjanderätter		8 901	7 065
Andelar i intressebolag		6 280	6 688
Fordringar hos intresseföretag		9 895	9 305
Derivat		411	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 610 919</b>	<b>1 437 983</b>
<b>Varulager</b>			
Projektfastigheter		31 295	37 359
<b>Summa varulager</b>		<b>31 295</b>	<b>37 359</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 052	7 446
Övriga kortfristiga fordringar		14 153	8 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 467	7 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 672</b>	<b>24 227</b>
Likvida medel		54 903	47 202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>110 870</b>	<b>108 788</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 721 789</b>	<b>1 546 771</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 567	1 429
Övrigt tillskjutet kapital		670 964	567 073
Annat eget kapital inkl resultat		-103 617	-30 765
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>568 914</b>	<b>537 737</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		128 081	132 848
<b>Summa eget kapital</b>		<b>696 995</b>	<b>670 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		28 728	30 483
Obligationslån	5	191 563	0
Skulder till kreditinstitut	5	507 207	374 039
Leasingskuld		7 900	6 637
Övriga långfristiga skulder	5	97 037	85 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>832 435</b>	<b>496 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar		0	1 447
Leasingskuld		799	278
Skulder till kreditinstitut	5	14 429	21 303
Obligationslån		0	259 360
Leverantörsskulder		17 825	13 357
Skatteskulder		1 712	1 454
Övriga kortfristiga skulder	5	139 717	65 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 877	16 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 359</b>	<b>379 946</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 024 794</b>	<b>876 186</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 721 789</b>	<b>1 546 771</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Not	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		2 712	-124	-734	212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	-518	258	6 400	80
Betalt räntenetto		-16 024	-14 279	-64 056	-57 854
Betald inkomstskatt		583	374	-90	-536
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>		<b>-13 247</b>	<b>-13 771</b>	<b>-58 480</b>	<b>-58 098</b>
Förändring av kundfordringar		-4 453	-500	-1 606	5 676
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 002	12 674	-2 275	63 620
Förändring av leverantörsskulder		12 538	1 760	4 468	268
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		36 300	5 596	64 564	-24 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 136</b>	<b>5 759</b>	<b>6 671</b>	<b>-13 322</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	4	-68 464	-44 263	-189 910	-120 027
Förvärv av dotterbolag		0	-37 531	0	-52 358
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	26	-37	26	7 121
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15	0	-150	-99
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0	0	19
Förändring långfristiga finansiella fordringar		-28	0	-590	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68 481</b>	<b>-81 831</b>	<b>-190 624</b>	<b>-165 344</b>
Nyemission		0	0	53 587	184 172
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		3 350	0	3 350	0
Förändringar fordringar intresseföretag		0	-74	0	-364
Upptagna lån		44 236	13 874	558 649	47 656
Amortering av lån		-950	-2 946	-423 932	-48 766
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>46 636</b>	<b>10 854</b>	<b>191 654</b>	<b>182 698</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>		<b>7 291</b>	<b>-65 218</b>	<b>7 701</b>	<b>4 032</b>
Likvida medel ingående balans		47 612	112 420	47 202	43 170
<b>Likvida medel utgående balans</b>		<b>54 903</b>	<b>47 202</b>	<b>54 903</b>	<b>47 202</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>1 203</b>	<b>383 127</b>	<b>39 752</b>	<b>133 725</b>	<b>557 807</b>
Nyemission	226	192 001			192 227
Kostnader nyemission		-8 055			-8 055
Transaktion med minoritet			-10	70	60
Utdelning minoritet				-1 000	-1 000
Periodens resultat			-45 051	-942	-45 993
Övrigt totalresultat					0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>226</b>	<b>183 946</b>	<b>-10</b>	<b>-930</b>	<b>183 232</b>
<b>Utgående balans 2023-09-30</b>	<b>1 429</b>	<b>567 073</b>	<b>-5 309</b>	<b>131 853</b>	<b>695 046</b>
Transaktion med minoritet			-3 813	3 819	6
Periodens resultat			-21 644	-2 824	-24 468
Övrigt totalresultat					0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-3 813</b>	<b>3 819</b>	<b>6</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</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 minoritet			-14	-15	-29
Periodens resultat			-67 029	-2 439	-69 468
Övrigt totalresultat					0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>138</b>	<b>103 891</b>	<b>-14</b>	<b>-15</b>	<b>104 000</b>
<b>Utgående balans 2024-09-30</b>	<b>1 567</b>	<b>670 964</b>	<b>-97 808</b>	<b>130 394</b>	<b>705 117</b>
Transaktion med minoritet			1 675	194	1 869
Periodens resultat			-7 484	-2 507	-9 991
Övrigt totalresultat					0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 675</b>	<b>194</b>	<b>1 869</b>
<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>
		<b>Q4 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Helår 2024</b>	<b>Helår 2023</b>
Antalet A-aktier vid periodens början		545 033	555 536	554 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut		542 036	554 536	542 036	554 536
Antalet B-aktier vid periodens början		1 022 417	873 614	874 614	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut		1 025 414	874 614	1 025 414	874 614
<b>Totalt antal aktier vid periodens slut</b>		<b>1 567 450</b>	<b>1 429 150</b>	<b>1 567 450</b>	<b>1 429 150</b>

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

## Totalresultat för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning		0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-2 869	-2 883	-12 800	-11 915
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 869</b>	<b>-2 883</b>	<b>-12 800</b>	<b>-11 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 869</b>	<b>-2 883</b>	<b>-12 800</b>	<b>-11 915</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	3 239	8 678	7 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 486	0	-21 917	-70
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 390</b>	<b>356</b>	<b>-26 039</b>	<b>-4 479</b>
Bokslutsdispositioner		4 700	6 500	4 700	6 500
Skatt på årets resultat		0	0	0	0
<b>Periodens resultat tillika totalresultat</b>		<b>-2 690</b>	<b>6 856</b>	<b>-21 339</b>	<b>2 021</b>

## Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		342 793	90 816
Fordringar på koncernföretag		437 161	413 870
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>779 954</b>	<b>504 686</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar på koncernföretag		0	6 596
Övriga kortfristiga fordringar		355	327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 795	333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 150</b>	<b>7 256</b>
Likvida medel		675	2 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 825</b>	<b>9 534</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>789 779</b>	<b>514 220</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 567	1 429
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 567</b>	<b>1 429</b>
Balanserat resultat		614 873	508 961
Periodens resultat		-21 339	2 021
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>593 534</b>	<b>510 982</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>595 101</b>	<b>512 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		191 563	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>191 563</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		217	180
Skulder till koncernföretag		1 344	1 165
Övriga kortfristiga skulder		354	339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 200	125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 115</b>	<b>1 809</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>789 779</b>	<b>514 220</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
Rörelseresultat		-2 869	-2 883	-12 800	-11 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0	0	0
Betalt/Erhållet räntenetto		-3 583	3 239	-10 426	7 436
Betald inkomstskatt		0	0	0	0
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>		<b>-6 452</b>	<b>356</b>	<b>-23 226</b>	<b>-4 479</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 374	-5 063	-1 894	-1 876
Förändring av leverantörsskulder		-42	38	37	-95
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		737	816	1 269	-3 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 131</b>	<b>-3 853</b>	<b>-23 814</b>	<b>-9 527</b>
Nyemission		0	0	53 587	184 172
Upptagna lån		0	0	188 750	0
Lämnade aktieägartillskott		0	-10 000	-201 535	-10 000
Koncernlån, netto		0	-44 802	-18 591	-165 133
Amortering av lån		0	0	0	0
Amortering av långfristiga skulder		12 578	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 578</b>	<b>-54 802</b>	<b>22 211</b>	<b>9 039</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>		<b>447</b>	<b>-58 655</b>	<b>-1 603</b>	<b>-488</b>
Likvida medel ingående balans		228	60 933	2 278	2 766
<b>Likvida medel utgående balans</b>		<b>675</b>	<b>2 278</b>	<b>675</b>	<b>2 278</b>

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>1 203</b>	<b>319 066</b>	<b>5 949</b>	<b>326 218</b>
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>				0
Balanseras i ny räkning		5 949	-5 949	0
Nyemission	226	192 001		192 227
Kostnader nyemission		-8 055		-8 055
Periodens resultat			-4 835	-4 835
<b>Utgående balans 2023-09-30</b>	<b>1 429</b>	<b>508 961</b>	<b>-4 835</b>	<b>505 555</b>
Periodens resultat			6 856	6 856
<b>Utgående balans 2023-12-31</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
Periodens resultat			-18 649	-18 649
<b>Utgående balans 2024-09-30</b>	<b>1 567</b>	<b>614 873</b>	<b>-18 649</b>	<b>597 791</b>
Periodens resultat			-2 690	-2 690
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 567</b>	<b>614 873</b>	<b>-21 339</b>	<b>595 101</b>
	<b>Q4 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Helår 2024</b>	<b>Helår 2023</b>
Antalet A-aktier vid periodens början	545 033	555 536	554 536	555 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	554 536	542 036	554 536
Antalet B-aktier vid periodens början	1 022 417	873 614	874 614	647 464
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 025 414	874 614	1 025 414	874 614
<b>Totalt antal aktier vid periodens slut</b>	<b>1 567 450</b>	<b>1 429 150</b>	<b>1 567 450</b>	<b>1 429 150</b>

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

## Styrelsens intygande

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

Stockholm den 20 februari 2025

Anders Borg  
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg  
Vd och styrelseledamot

Ulrika Malmberg Livijn  
Styrelseledamot

Ivar Verner  
Styrelseledamot

Carl Hirsch  
Styrelseledamot

Johanna Adami  
Styrelseledamot

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

Denna information är sådan som Sehlhall Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari, kl. 13.30 (CEST).

### Kommande rapporter (preliminära datum)

2025-04-24	Årsredovisning 2024
2025-05-22	Delårsrapport januari – mars 2025
2025-05-22	Årsstämma
2025-08-27	Delårsrapport april – juni 2025
2025-11-26	Delårsrapport juli – september 2025

### För ytterligare information kring delårsrapporten, vänligen kontakta

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

# Tilläggsupplysningar och finansiella noter

## Not 1 Rörelsesegment

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

Nedan beskrivs verksamheten i varje rapporterade segment;

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

Skilnaderna mellan segmenten är främst kopplade till att segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning, medan segmentet för markförädling utvecklar byggrätter för försäljning.

Segmentinformationen baseras på samma redovisningsprinciper som för koncernen som helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor. Vidare redovisas koncerngemensamma kostnader under kategorin Koncernfunktioner.

	Social infrastruktur 2024-01-01- 2024-12-31	Mark- förädling 2024-01-01- 2024-12-31	Koncern- funktioner 2024-01-01- 2024-12-31	Summa segment 2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsesegment</b>				
Hysesintäkter	37 741	1 434	0	39 175
Övriga intäkter	1 460	0	0	1 460
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>39 201</b>	<b>1 434</b>	<b>0</b>	<b>40 635</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-5 206	-1 039	0	-6 245
Underhållskostnader	-788	-36	0	-824
Fastighetsskatt	-580	-44	0	-624
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-6 574</b>	<b>-1 119</b>	<b>0</b>	<b>-7 693</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>32 627</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>32 942</b>
<b>Övriga kostnader</b>				
Centrala administrationskostnader	-13 408	-2 758	-11 369	-27 535
Resultat från andelar i intresseföretag	-408	0	0	-408
Resultat från projektfastigheter	-6 141	0	0	-6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-19 957</b>	<b>-2 758</b>	<b>-11 369</b>	<b>-34 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 670</b>	<b>-2 443</b>	<b>-11 369</b>	<b>-1 142</b>
Ränteintäkter	529	7	236	772
Räntekostnader	-35 258	-1 428	-28 455	-65 141
Värdeförändring derivat	411	0	0	411
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-22 059</b>	<b>-3 864</b>	<b>-39 588</b>	<b>-65 100</b>
Värdeförändringar fastigheter	-14 896	-870	0	-15 766
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-36 955</b>	<b>-4 734</b>	<b>-39 588</b>	<b>-80 866</b>

	Social infrastruktur 2024-10-01- 2024-12-31	Mark- förädling 2024-10-01- 2024-12-31	Koncern- funktioner 2024-10-01- 2024-12-31	Summa segment 2024-10-01- 2024-12-31
<b>Rörelsesegment</b>				
Hysesintäkter	9 418	353	0	9 771
Övriga intäkter	1 137	0	0	1 137
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>10 555</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>10 908</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>				
Driftskostnader	-1 457	-270	0	-1 727
Underhållskostnader	-50	-6	0	-56
Fastighetsskatt	-440	-11	0	-451
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 947</b>	<b>-287</b>	<b>0</b>	<b>-2 234</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>8 608</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>8 674</b>
<i><b>Övriga kostnader</b></i>				
Centrala administrationskostnader	-3 006	-582	-2 374	-5 962
Resultat från andelar i intresseföretag	-298	0	0	-298
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-3 304</b>	<b>-582</b>	<b>-2 374</b>	<b>-6 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 304</b>	<b>-516</b>	<b>-2 374</b>	<b>2 414</b>
Ränteintäkter	526	5	84	615
Räntekostnader	-10 680	-334	-6 563	-17 577
Värdeförändring derivat	411	0	0	411
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 850</b>	<b>-845</b>	<b>-8 853</b>	<b>-14 137</b>
Värdeförändringar fastigheter	6 240	0	0	6 240
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>1 390</b>	<b>-845</b>	<b>-8 853</b>	<b>-7 897</b>
	Social infrastruktur 2023-01-01- 2023-12-31	Mark- förädling 2023-01-01- 2023-12-31	Koncern- funktioner 2023-01-01- 2023-12-31	Summa segment 2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsesegment</b>				
Hysesintäkter	34 189	1 506	0	35 695
Övriga intäkter	207	0	0	207
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>34 396</b>	<b>1 506</b>	<b>0</b>	<b>35 902</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>				
Driftskostnader	-4 799	-432	0	-5 231
Underhållskostnader	-432	-84	0	-516
Fastighetsskatt	-89	-71	0	-160
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-5 320</b>	<b>-587</b>	<b>0</b>	<b>-5 907</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>29 076</b>	<b>919</b>	<b>0</b>	<b>29 995</b>
<i><b>Övriga kostnader</b></i>				
Centrala administrationskostnader	-17 211	-2 968	-9 605	-29 783
Resultat från andelar i intresseföretag	-367	0	0	-367
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-17 578</b>	<b>-2 968</b>	<b>-9 605</b>	<b>-30 150</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11 498</b>	<b>-2 049</b>	<b>-9 605</b>	<b>-155</b>
Ränteintäkter	441	2	940	1 383
Räntekostnader	-27 388	-1 286	-24 467	-53 141
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-15 449</b>	<b>-3 333</b>	<b>-33 132</b>	<b>-51 913</b>
Värdeförändringar fastigheter	-20 678	0	0	-20 678
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-36 127</b>	<b>-3 333</b>	<b>-33 132</b>	<b>-72 591</b>

	Social infrastruktur 2023-10-01- 2023-12-31	Mark- förädling 2023-10-01- 2023-12-31	Koncern- funktioner 2023-10-01- 2023-12-31	Summa segment 2023-10-01- 2023-12-31
<b>Rörelsesegment</b>				
Hysesintäkter	8 780	368	0	9 148
Övriga intäkter	45	0	0	45
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>8 825</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>9 193</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-1 233	-70	0	-1 303
Underhållskostnader	-30	0	0	-30
Fastighetsskatt	-12	-38	0	-50
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 275</b>	<b>-108</b>	<b>0</b>	<b>-1 383</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>7 550</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>7 810</b>
<b>Övriga kostnader</b>				
Centrala administrationskostnader	-6 181	-554	-1 199	-7 934
Resultat från andelar i intresseföretag	-282	0	0	-282
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-6 463</b>	<b>-554</b>	<b>-1 199</b>	<b>-8 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 087</b>	<b>-294</b>	<b>-1 199</b>	<b>-406</b>
Ränteintäkter	422	1	929	1 352
Räntekostnader	-6 943	-353	-6 477	-13 773
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 434</b>	<b>-646</b>	<b>-6 747</b>	<b>-12 827</b>
Värdförändringar fastigheter	-13 639	0	0	-13 639
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-19 073</b>	<b>-646</b>	<b>-6 747</b>	<b>-26 466</b>

#### Segmentens tillgångar

Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

## Not 2 Nettoomsättning

2024-01-01 - 2024-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	3 814	22 830	11 097	1 434	39 175
Övriga intäkter	1 288	19	153	0	1 460
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>5 102</b>	<b>22 849</b>	<b>11 250</b>	<b>1 434</b>	<b>40 635</b>
2023-01-01 - 2023-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	7 045	18 487	8 657	1 506	35 695
Övriga intäkter	137	38	32	0	207
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>7 182</b>	<b>18 525</b>	<b>8 689</b>	<b>1 506</b>	<b>35 902</b>
2024-10-01 - 2024-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	770	5 862	2 786	353	9 771
Övriga intäkter	1 072	0	65	0	1 137
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 842</b>	<b>5 862</b>	<b>2 851</b>	<b>353</b>	<b>10 908</b>
2023-10-01 - 2023-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
Hysesintäkter	1 640	4 685	2 454	369	9 148
Övriga intäkter	29	9	7	0	45
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 669</b>	<b>4 694</b>	<b>2 461</b>	<b>369</b>	<b>9 193</b>

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

### Not 3 Finansiella poster

(Tkr)	Koncernen			
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-10-01- 2024-12-31	2023-10-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	772	1 383	615	1 352
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-27 086	-23 497	-8 102	-6 009
Räntekostnader, obligationslån	-28 130	-24 170	-6 486	-6 422
Räntekostnader, leasingskuld	-326	-226	-78	-56
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-9 599	-5 248	-2 911	-1 286
Värdeförändring derivat	411	0	411	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-63 958</b>	<b>-51 758</b>	<b>-16 551</b>	<b>-12 421</b>

\* Under tredje kvartalet 2024 har ett derivatkontrakt i form av en ränteswap ingåtts. Transaktionen gjordes per 30 september 2024. Per 31 december 2024 uppgår den orealiserade värdeförändringen till 411 tkr. Derivatkontraktet konverterar rörlig upplåning till upplåning med fast ränta. Denna värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i den värderingshierarki som anges i årsredovisningen 2023.

### Not 4 Förvaltningsfastigheter

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Specifikation årets förändring	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 414 610	1 268 318
Ny-, till- och ombyggnation	189 829	119 209
Förvärv	0	54 882
Försäljningar	-3 573	-7 121
Värdeförändring	-15 766	-20 678
<b>Utgående balans</b>	<b>1 585 100</b>	<b>1 414 610</b>
<i>Specifikation taxeringsvärde*</i>		
Byggnader	18 259	11 537
Mark	164 111	17 571
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>182 370</b>	<b>29 108</b>

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter	39 175	35 695
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	7 693	5 907

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2024-01-01- 2024-12-31 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	376 583	409 081	215 498	408 223	5 225	1 414 610
Ny-, till- och ombyggr	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>

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

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2023-01-01- 2023-12-31 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	313 087	349 655	202 087	394 910	8 579	1 268 318
Ny-, till- och ombyggnation	36 790	50 329	22 131	13 313	-3 354	119 209
Förvärv	36 051	16 678	2 153	0	0	54 882
Försäljningar	0	-7 121	0	0	0	-7 121
Värdeförändring	-9 345	-460	-10 873	0	0	-20 678
<b>Utgående balans</b>	<b>376 583</b>	<b>409 081</b>	<b>215 498</b>	<b>408 223</b>	<b>5 225</b>	<b>1 414 610</b>

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

Moderbolaget äger inga fastigheter.

### Periodens investeringar

Sehllhall har under fjärde kvartalet 2024 investerat för totalt 68 455 tkr (83 348 tkr för kvartal 4, 2023) varav 0 tkr (39 311 tkr) avser förvärv och 68 455 tkr (44 037 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

### Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehllhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 536 mkr (658 mkr 2023-12-31) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

#### Påbörjade större investeringar per 31 december 2024

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

#### Påbörjade större investeringar per 31 december 2023

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

## Not 5 Upplåning

(Tkr)	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	794 784	743 837
Förvärvat upplåning	0	0
Årets upplåning	563 139	98 654
Årets amortering	-482 689	-47 707
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>875 234</b>	<b>794 784</b>

Upplåning per 31 december 2024	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	11,08%	2027	200 000	191 563
Reverslån	2,00%	*	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	*	9 747	9 747
Reverslån	0,00%	*	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	*	20 990	20 990
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	29 813	29 813
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	557	557
Reverslån	0,00%	*	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
Byggekreditiv kreditinstitut	7,0-11%	**	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>887 228</b>	<b>875 234</b>

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

\*\* Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

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

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

\*\* Läggts om till slutfinansiering vid färdigställande

## Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

(Tkr)	Koncernen			
	2024-10-01- 2024-12-31	2023-10-01- 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar, inventarier	35	30	137	102
Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar	238	278	913	1139
Räntekostnader, nyttjanderättstillgångar	0	-56	0	-227
Transaktion med minoritet	0	6	0	-934
Realisationsresultat försäljning fastighet	-791	0	-791	0
Resultat från projektfastighet	0	0	6 141	0
<b>Summa</b>	<b>-518</b>	<b>258</b>	<b>6 400</b>	<b>80</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Fastighetsinteckningar (tkr)</b>		
Värdbostäder	237 000	111 000
Gruppbofastigheter	243 000	232 400
Skolfastigheter	142 608	105 808
Stadsbyggnadsbolaget	40 675	40 675
<b>Övriga ställda säkerheter</b>		
Koncernmässigt värde aktier i dotterbolag (tkr)	444 686	248 990
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 107 969</b>	<b>738 873</b>
	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	342 793	90 816
Koncernfordringar	400 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>742 793</b>	<b>90 816</b>

## Not 8 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolagsborgen	473 755	654 702
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>473 755</b>	<b>654 702</b>

# Definitioner av nyckeltal

<b>Driftnetto (Tkr)</b>	Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus fastighetskostnader.
<b>Driftmarginal (%)</b>	Driftöverskott i procent av hyresintäkter.
<b>Förvaltningsyta (kvm)</b>	Yta i fastighetsbeståndet som är under fastighetsförvaltning (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).
<b>Genomsnittlig kontraktslängd (år)</b>	Återstående kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt.
<b>Byggrätter (BTA)</b>	Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.
<b>Landbank (kvm)</b>	Antal kvadratmeter fastighetsägande i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.
<b>Soliditet (%)</b>	Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.
<b>Långsiktigt förvaltningsbestånd</b>	Fastigheter som är utvecklade, bebyggda och med innehåll anpassat för långsiktig förvaltning. I detta ingår inte projektfastigheter under pågående utveckling eller omställning, även om de på dessa kan finnas befintliga byggnader som förvaltas under projekttiden.

## SEHLHALL FASTIGHETER AB

Tegnérgatan 8  
SE-113 58 Stockholm

### Vill du komma i kontakt med Sehlhall Fastigheter?

Kontakta oss via e-mail [info@sehlhall.se](mailto:info@sehlhall.se)  
eller ring på 08-677 76 10.

### För pressfrågor, kontakta:

Linus Dunér Axelsson, kommunikatör  
Tel. +46 73 848 56 79, [linus@sehlhall.se](mailto:linus@sehlhall.se)