

Akelius Residential Property AB (publ)

årsredovisning och hållbarhetsrapport 2025



235 Charlotte St. Ottawa

Akelius

innehållsförteckning

Akelius i korthet	3	finansiella rapporter och noter	91
VD-ord	5		
Akelius affärsmodell	6	koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	92
99 procent bostadsfastigheter	9	koncernens balansräkning	94
attraktiva storstäder	10	koncernens rapport över förändring i eget kapital	96
tillhandahåller <i>a better living</i> i attraktiva områden	11	koncernens rapport över kassaflöden	97
diversifiering minskar risk	13	koncernens redovisningsprinciper och noter	98
grönare byggnader och hållbara beslut	14	moderbolagets resultaträkning	134
fastighetsbestånd	15	moderbolagets balansräkning	135
fastighetsvärdering	17	moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	136
transaktioner	40	moderbolagets rapport över kassaflöden	137
förvaltningsberättelse	41	moderbolagets redovisningsprinciper och noter	138
bolagsstyrningsrapport	41	årsredovisningens undertecknande	151
struktur för bolagsstyrning	42	revisionsberättelse	152
styrelse	46	nyckeltal per land	160
riskhantering	47	alternativa nyckeltal	163
finansiering - säkerhet först	49	definitioner	166
övrig finansiell information	55		
nyckeltal	56		
hållbarhetsrapport	57		

Den reviderade årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 41–150.

Information om Akelius hållbarhetsarbete har rapporterats enligt CSRD och årsredovisningslagen och har översiktligt granskats av Akelius revisorer.

Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 57–90.

Om ingen källa anges till tabeller eller grafer baseras dessa på intern data.

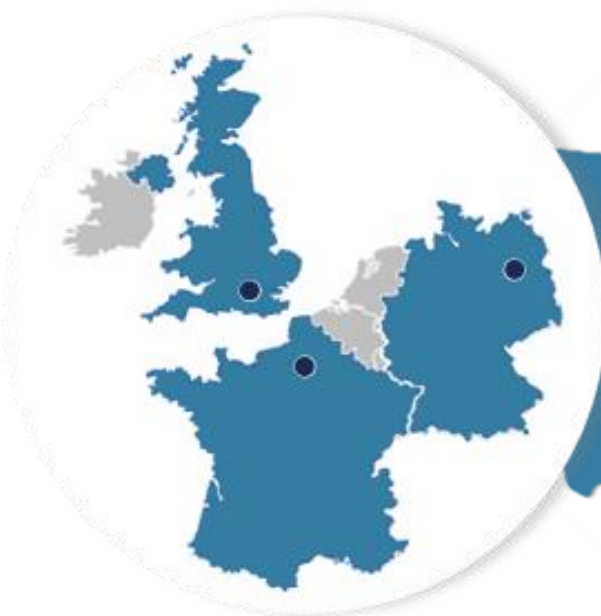
Vid eventuell konflikt i överensstämmelse mellan engelsk och svensk version gäller den svenska.

Akelius i korthet

	2025	2024
Verkligt värde fastigheter, meur	5 669	5 992
Antal lägenheter	20 650	20 072
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 253	1 228
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,9
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	4,7
Hypespotential, procent	18	20
Hyesintäkter, meur	368	357
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,8	6,8
Driftöverskott, meur	212	200
Överskottsgrad, procent	57,4	55,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,0	14,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	202	186
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, ratio	29,2	3,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-
Räntetäckningsgrad	6,2	4,7
Substansvärde, meur	3 034	3 397

fastighetsbeståndet 31 december 2025

Europa



USA



Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkastningskrav, procent
			meur	eur/kvm	Andel, procent		
London	2 497	107	990	9 293	18	2,2	4,69
Paris	1 357	45	418	9 243	7	4,3	3,92
Berlin	499	22	55	2 552	1	1,8	3,75
Europa	4 353	174	1 463	8 440	26	2,8	4,43
Washington D.C.	3 206	260	927	3 560	16	3,9	5,39
New York	1 746	123	603	4 921	11	2,5	5,35
Boston	1 258	81	567	6 988	10	5,2	5,04
Austin	861	66	125	1 900	2	10,9	5,00
USA	7 071	530	2 222	4 194	39	4,7	5,27
Toronto	4 291	243	928	3 817	16	3,4	4,69
Montreal	4 465	310	989	3 191	17	4,6	4,80
Ottawa	254	17	45	2 597	1	2,0	4,90
Quebec City	216	15	22	1 453	1	0,9	5,00
Kanada	9 226	585	1 984	3 388	35	3,9	4,76
Summa/ Genomsnitt	20 650	1 289	5 669	4 398	100	3,9	4,88

7,0 procent tillväxt i driftöverskott i jämförbart bestånd

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt.

Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 3,6 procent under de senaste tolv månaderna.

Försvagningen av USD och CAD mot EUR har påverkat årets resultat negativt.

tillväxt 4,8 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Stark efterfrågan på Akelius lägenheter i kombination med högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt är de främsta drivkrafterna.

Efterfrågan på Akelius lägenheter är fortsatt hög men lägre än under 2024, främst på grund av striktare invandringspolitik i USA och Kanada.

vakansgrad på 3,9 procent

Vakansgraden minskade från 4,7 till 3,9 procent under de senaste tolv månaderna.

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig. Vakansgraden exklusive ombyggnationer och planerade försäljningar ökade från 1,9 till 2,3 under 2025.

fastighetsköp 110 meur

Akelius köpte två fastigheter i Berlin, två i Ottawa och en i London under perioden, totalt 668 nya lägenheter.

värdeförändring om -42 meur

Värdeförändring var -42 meur eller -0,7 procent.

Direktavkastningskravet gick från 4,89 till 4,88 procent under 2025, en stabilisering på höga nivåer till följd av bestående höga räntor och instabilitet på marknaderna.

Totalt verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 992 meur till 5 669 meur i 2025.

Det var till största delen en effekt av försvagningen av USD och CAD mot EUR, vilket resulterade i en negativ effekt om 486 meur, delvis motverkat av investeringar om 111 meur och köp av nya fastigheter om 110 meur.

kapitalbindning om 3,2 år

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB till sitt moderbolag för totalt 604 meur.

Pengarna har använts för att återbetala förfallande lån.

Återbetalning av förfallande skuld under första och tredje kvartalet ökade skuldernas genomsnittliga löptid till 3,2 år jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta på 1,9 procent

Den genomsnittliga räntan ökade från 1,15 till 1,91.

belåningsgrad om 39 procent

Belåningsgraden uppgår till 39 procent.

Akelius har en finansiell garanti på 1 500 miljoner euro från huvudägaren.

Akelius har en stark finansiell position, och är ett tryggt och lönsamt bostadsbolag med ett långsiktigt perspektiv.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

Akelius affärsmodell och strategi



Akelius affärsmodell fokuserar på hållbart, långsiktigt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i olika storstäder, med målet att leverera energieffektiva byggnader och ett bättre boende, *a better living*, för hyresgästerna. Akelius strategi är att generera stabilt och växande rörelseresultat och samtidigt säkerställa hållbar långsiktig värdetillväxt, med begränsad nedsidesrisk och minskad volatilitet.

stabil ökning hyresintäkter

Akelius fokuserar på fastigheter som har förutsättning att generera stabilt ökande hyresintäkter.

Hyresintäkter är den viktigaste värde drivande faktorn i fastighetsbranschen.

Ökade hyresnivåer och låg vakans bidrar till ett högre driftöverskott.

Akelius fokuserar även på att minimera kostnader genom effektiv fastighetsförvaltning och energisparande lösningar.

långsiktig värdetillväxt

Ambitionen är att öka substansvärdet och samtidigt begränsa riskerna under längre tidsperioder.

Den totala avkastningen på fastigheter är summan av driftöverskott och värdetillväxt.

Bostadsfastigheter skapar långsiktig värdetillväxt genom att kombinera stabil hyresintäktsstillväxt, låg vakansrisk och välkontrollerade driftkostnader.

Direktavkastningen var 3,5 procent under 2025, samma som under 2024.

Värdetillväxten var -0,7 procent, jämfört med -1,8 procent 2024.

Totalavkastningen uppgick till 2,8 procent under 2025, jämfört med 1,7 procent under 2024.

Diversifiering och kvalitet i Akelius fastighetsbestånd visar på motståndskraft.

begränsade risker

Under de senaste åren har räntorna stigit på de marknader där Akelius är verksamt och har stabiliserats under 2025.

Detta har påverkat fastighetsvärden genom högre diskonteringsräntor på framtida kassaflöden.

Marknadsräntor rör sig upp och ner över tid i takt med att förhållanden på finansmarknaden ändras.

Befolkningen i storstadsregioner tenderar att öka trots den generella nedgången i befolkningstillväxten och minskad immigration, vilket drivs av dessa regioners attraktionskraft.

Denna trend gör trycket på högre diskonteringsräntor minskar.

Denna utveckling sker vanligtvis oberoende av finansmarknaderna och är därför mer varaktig.

Akelius investerar i fastigheter, stadsdelar och städer som har en positiv långsiktig utveckling.

Tanken är att dra nytta av den lägre risken över tid och att gynnas av högre

fastighetsvärden till följd av lägre riskpremier.

Akelius strävar också efter en disciplinerad kapitalallokering för att balansera stabil avkastning med långsiktig värdeskapande, samtidigt som en försiktig finansiell struktur upprätthålls.

lägre volatilitet

Akelius bedriver verksamhet i elva storstäder i fem länder.

Målet är att kombinera effektiv fastighetsförvaltning med diversifiering.

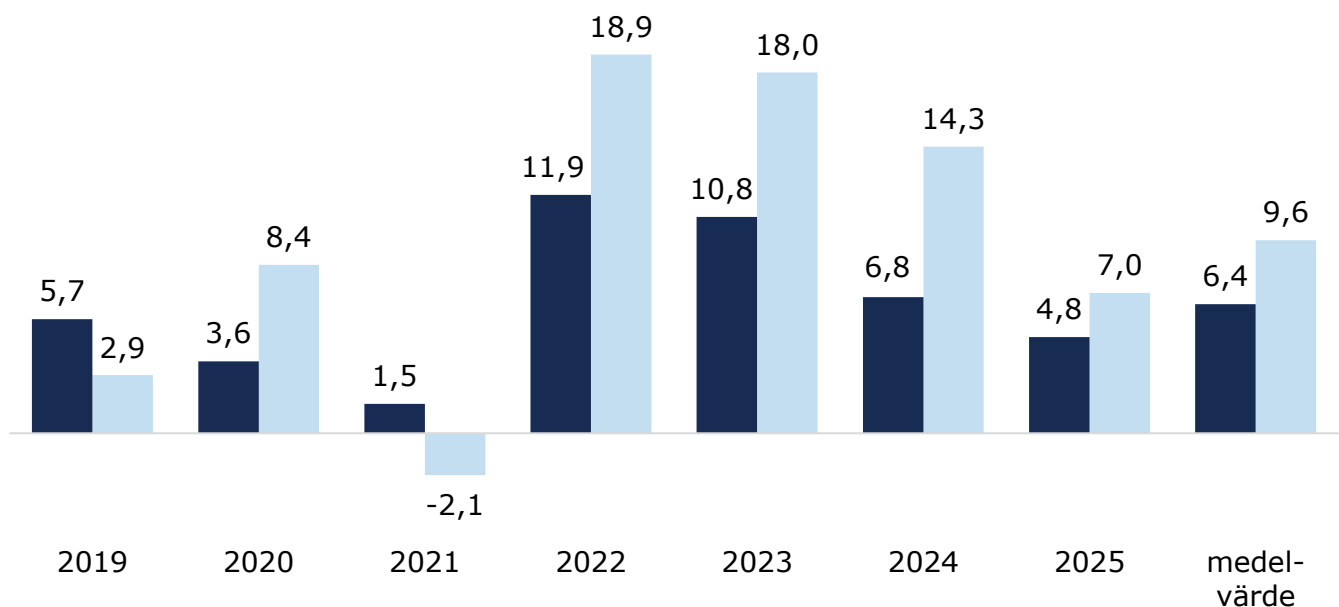
Diversifiering hjälper till att minska risken eftersom en nedgång på en marknad ofta motverkas av tillväxt på andra.

Att etablera sig på flera stora marknader innebär en betydande konkurrensfördel.

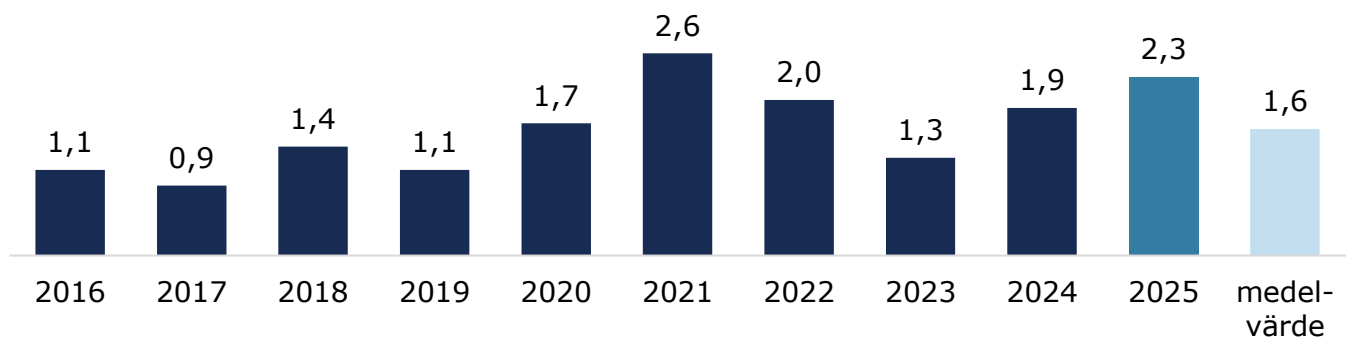
tillväxt jämförbara fastigheter

procent

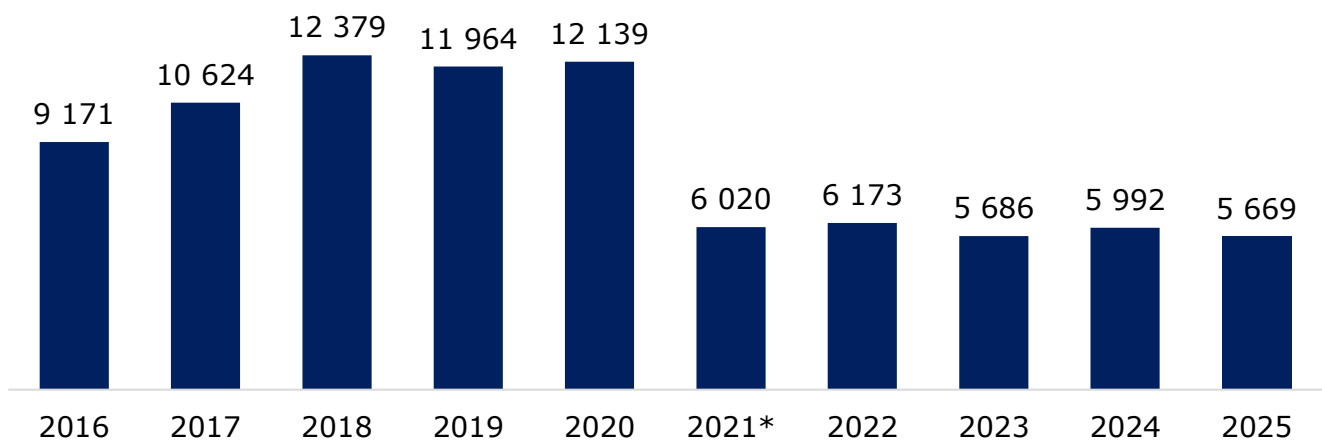
■ hyresintäkter
■ driftöverskott



reell vakansgrad 2,3 procent

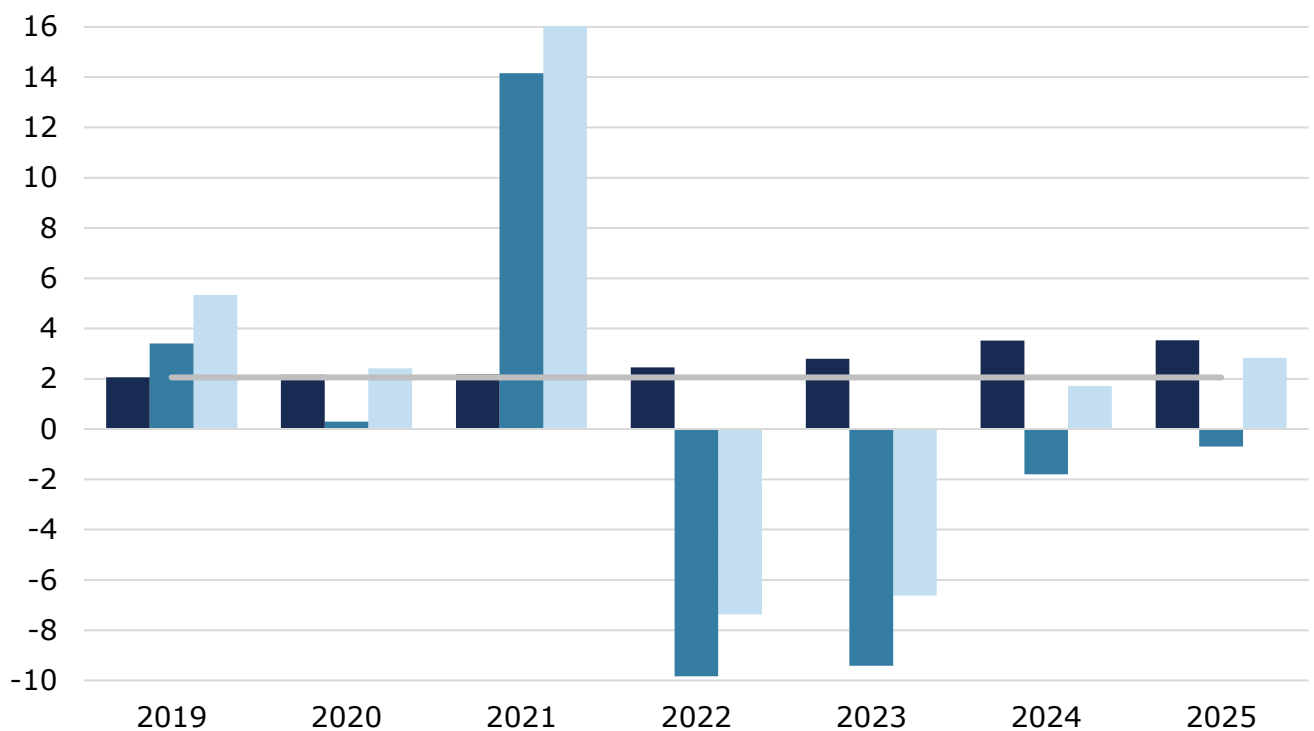


fastighetsvärde 5 669 meur



* Akelius sålde alla fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland under 2021

genomsnittlig årlig totalavkastning på fastigheter 2,1 procent



■ direktavkastning ■ värdetillväxt ■ totalavkastning fastigheter — genomsnittlig årlig totalavkastning



Berlin

99 procent bostadsfastigheter

säkra och förutsägbara intäkter

En stor portfölj av bostadshyresavtal ger en säkrare och mer förutsägbar inkomst.

En bred hyresgästbas minskar beroendet av en enskild hyresgäst och begränsar risken för väsentliga hyresförluster.

lägre vakansrisk

Efterfrågan på bostadsfastigheter varierar mindre än den på kommersiella fastigheter med det ekonomiska marknadsläget. Vakanser och hyresnivåer i bostadsportföljer fluktuerar mindre.

Oberoende av arbetssituation behöver människor alltid ha någonstans att bo.

Befolkningsstrukturen förändras långsamt, vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.

Kommersiella fastighetsägare har däremot ofta högre vakansrisker och måste erbjuda betydande incitament under lågkonjunkturer.

Risken inom bostadsfastighetssektorn är således betydligt lägre.

lägre anpassningskostnader

Bostadsfastigheter behöver endast smärre uppgraderingar när hyresgästerna flyttar ut. Kommersiella fastigheter kräver däremot stora investeringar för varje ny hyresgäst.

likvida tillgångar

Bostadsfastigheter i storstäder är mer likvida tillgångar än kommersiella fastigheter.

Bostäder har fler typer av köpare, från hyresgästerna själva och små privata investerare till stora internationella ägare.

Endast en liten del av fastigheterna behöver säljas för att upprätthålla likviditeten.

Möjligheten att avyttra fastigheter varierar mellan städer.

Genom att inneha bostadsfastigheter i flera storstadsområden är det möjligt att genomföra försäljningar vid olika tidpunkter under affärscykeln.



Toronto

attraktiva storstäder

låg vakans

Storstäder växer fortare vad gäller befolkningsmängd och välstånd.

Under det kommande decenniet förväntas befolkningen öka i snitt nästan dubbelt så snabbt i en genomsnittlig storstad där Akelius äger fastigheter, jämfört med respektive land i sin helhet. Befolkningen i de storstäder där Akelius äger fastigheter förväntas växa med åtta procent, jämfört med fyra procent totalt i de länder där Akelius är verksamt.

Det beror huvudsakligen på att en storstad har en diversifierad ekonomi, ett brett utbud av kulturella alternativ, samt att det finns fler arbets- och utbildningsmöjligheter. Storstäder lockar människor vilket minskar risken för vakans.

stabila hyresintäkter

Efterfrågan på urbana bostäder stärks ytterligare av långsiktiga livsstilspreferenser, särskilt bland unga yrkesverksamma som föredrar tätbebyggda, diversifierade och dynamiska stadsmiljöer.

Akelius äger endast fastigheter i attraktiva storstäder.

London, Paris, Berlin, Boston, New York, Washington D.C., Austin, Toronto, Montreal, Ottawa och Quebec City är alla exempel på kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska center i sina respektive länder. Dessa väletablerade storstäder lägger grunden för stabila hyresintäkter.

tillhandahåller *a better living* i attraktiva områden

Akelius riktar sig till individer och familjer som värdesätter boende i eftertraktade områden med fastigheter och service av hög kvalitet.

fastigheter i attraktiva A- och B-lägen

Akelius fokuserar på attraktiva byggnader. En fastighets attraktionsvärde för framtida hyresgäster är en kombination av fastighetens arkitektur och läge.

Akelius äger endast fastigheter i segment som benämns som premium, medium eller prisvärt.

Det är fastigheter i A-lägen eller B-lägen enligt Akelius interna klassificering.

Den interna klassificeringen baseras på hur attraktivt det upplevs att bo i området.

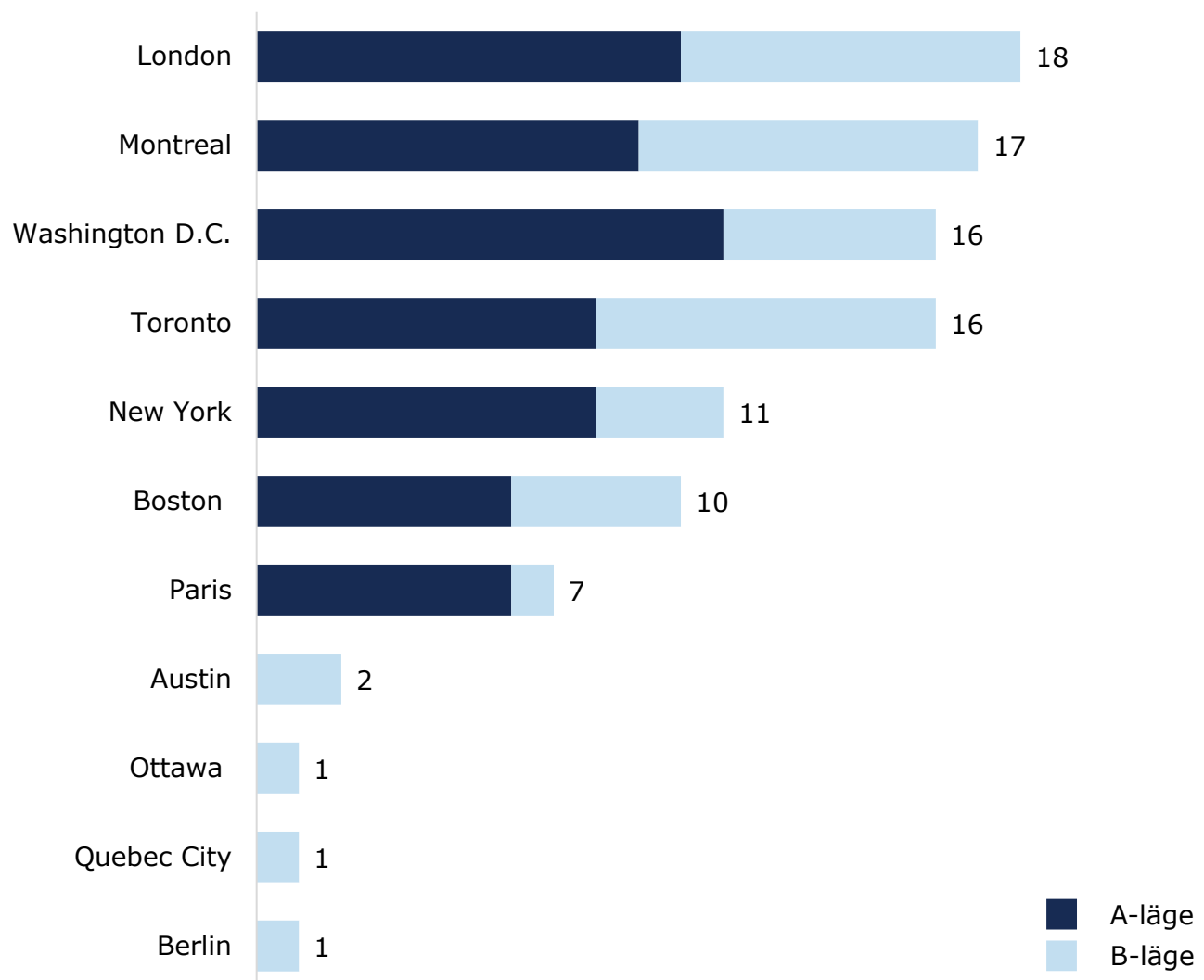
Akelius avstår från investeringar i C-lägen, områden där lägenheter blir vakanta först.

Akelius undviker även lyxsegmentet som har lägre hyrespotential och begränsad efterfrågan.

Attraktiva byggnader i bra och utvecklande områden ger inte bara en begränsad risk, de har även en bra hyrespotential och är likvida.

Dessa fastigheter lockar investerare och kreditgivare även när ekonomin är svag, vilket gör investeringen säkrare.

andel av fastighetsvärdet i olika lägen procent



***a better living* attraherar hyresgäster**

Akelius koncept *a better living* innebär

- rena och prydliga utrymmen
- säkra och välmående byggnader
- kompetent, snabb och vänlig service
- uppgraderade lägenheter och fastigheter
- närhet till grönområden
- konst, ljusdesign och låg ljudnivå
- energieffektiva byggnader
- extra service såsom leveranser, internet, möbler och säkerhet
- flerspråkig och lättläst information

Akelius uppgraderar befintliga fastigheter för att möta hyresgästernas behov.

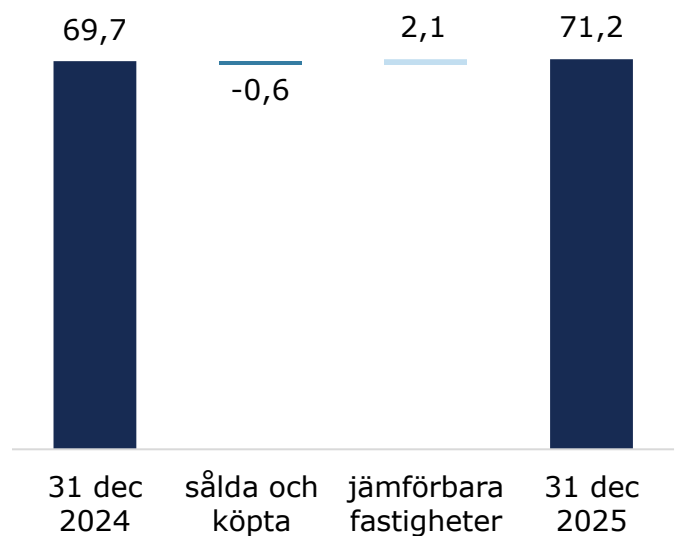
Material, komponenter och design ska vara funktionella, praktiska och enkla.

För närvarande har totalt 14 702 lägenheter uppgraderats, vilket motsvarar 71,2 procent av det totala antalet lägenheter.

I slutet av 2025 var 3,9 procentenheter av vakansen relaterad till pågående investeringar.

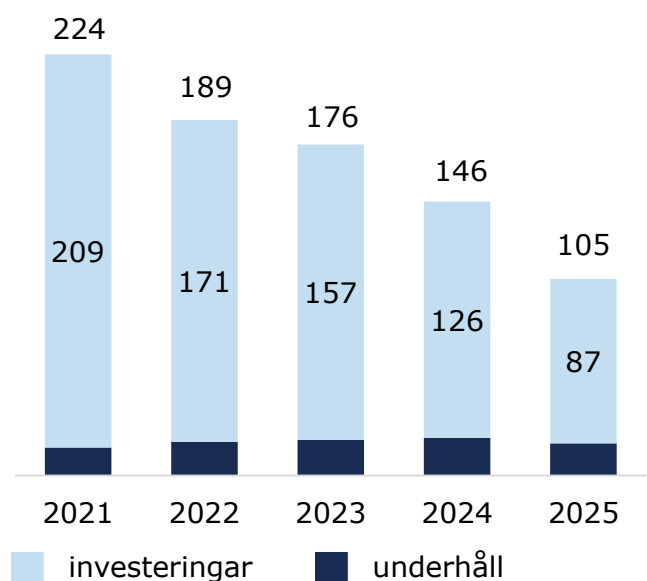
Endast ett fåtal fler lägenheter, som idag är uthyrda, kan behöva uppgraderas innan en ny hyresgäst kan flytta in.

uppgraderade lägenheter 71,2 procent

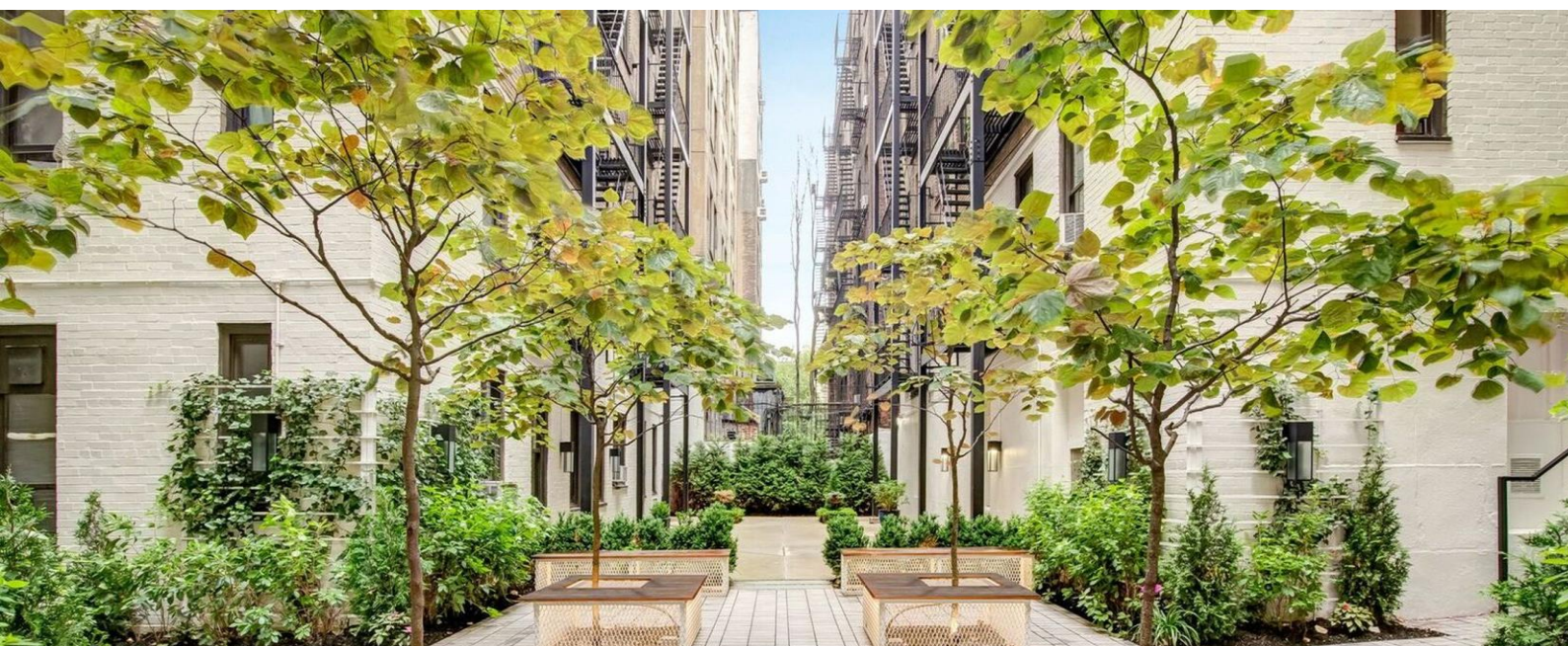


105 eur per kvadratmeter

investeringar och underhåll



225 W 23rd Street, New York



diversifiering minskar risken

Akelius äger fastigheter i elva städer. Akelius anser att innehav av bostadstillgångar i flertalet städer minskar den stadsspecifika risken.

Även tillgångar med låg risk, som bostadsfastigheter, uppvisar volatilitet i intäkter och värde.

olika risker i varje stad

En av de mest uppenbara riskerna på lång sikt är risken för förändring i tillgång och efterfrågan på lägenheter.

Förändringar i tillgång och efterfrågan sker inte samtidigt i alla städer.

Nya politiska beslut, till exempel om hyresregleringar, tillstånd för nyproduktion och migrationspolitik, driver förändring.

Dessa är vanligtvis specifika för en stad.

Städer påverkas även av lokala hållbarhetsregleringar. Ökade krav på utsläppsberäkningar och möjliga klimatskatter kan påverka verksamheten på sikt och ställa krav på lokala anpassningar.

Klimatförändringarna ökar antalet extrema väderhändelser, som exempelvis värmeböljor, översvämningar och stormar, vilket kan påverka fastigheter i städerna på olika sätt.

Akelius minskar de stadsspecifika riskerna genom diversifiering i fastighetsbeståndet.

äger lägenheter med både reglerad och oreglerad hyra

64 procent av Akelius lägenheter omfattas av hyresreglering.

Dessa lägenheter finns främst i Paris, Berlin, Toronto, Montreal, Ottawa, Quebec City, Washington D.C. och New York.

Hyresreglering syftar till att skydda hyresgästerna från plötsliga hyreshöjningar. Regleringar begränsar fria marknadshyror. I mindre attraktiva områden ligger den reglerade hyran nära den fria marknaden. I storstäderna kan den reglerade hyran för centrala lägen ligga långt under den fria marknaden.

I vissa av Akelius marknader skyddas endast den nuvarande hyresgästen. Det innebär att Akelius kan ta ut marknadsmässig hyra vid byte av hyresgäst. Därmed har många lägenheter marknadshyror även på den reglerade marknaden.

Intäkter från lägenheter med marknadshyra är mer volatila än intäkter från reglerade lägenheter.

Akelius reducerar de negativa effekterna avseende marknadshyror genom diversifiering.

Reglerade lägenheter med hyror som ligger långt från marknadsnivån tenderar att ha låg direktavkastning, vilket ger låga men stabila intäkter.

Reglerade lägenheter har även en lägre omsättning av hyresgäster, vilket resulterar i lägre volatilitet i hyresnivå. Risken för negativa händelser är lägre eftersom risken för sjunkande hyror är begränsad.

grönare byggnader och hållbara beslut

Akelius långsiktiga framgång avser att skapa värde samtidigt som man minimerar miljöpåverkan och upprätthåller höga sociala och styrningsmässiga standarder.

Klimatförändringar, energieffektivitet, hyresgästernas och medarbetarnas hälsa och säkerhet samt affärsetik är kärnprioriteringar, identifierade genom dubbel väsentlighetsanalys.

Akelius har stärkt sitt styrningsramverk, sina datakontroller och utökat utbildning inom antikorruption, dataskydd, hälsa och säkerhet, viktiga områden för att bygga förtroende och motståndskraft.

Akelius siktar på femtio procent grön certifiering av portföljen till 2030 och nettonollutsläpp till 2050. Fokus ligger därför på energieffektivitet, förnybar energi och smart teknik.

2,23 GWh solenergi producerad

Totalt genererade Akelius 2,23 GWh solenergi i sin portfölj under 2025, varav 260 MWh såldes.

Som exempel på ett projekt från 2025 installerade Akelius solpaneler på 755 Avenue Road i Toronto, en fastighet med fyra våningar och 41 lägenheter. Solcellsanläggningen producerar 95 tusen kWh förnybar energi per år, vilket minskar koldioxidutsläppen med fyra ton årligen.

trettio certifierade fastigheter

Fastigheter i Paris, Montréal, Washington och London har uppnått viktiga certifieringar, inklusive LEED, BOMA och NF Habitat, genom förbättrade energieffektiviseringsåtgärder och uppgraderade byggsystem.

Detta inkluderar Akelius första certifikat för noll koldioxidutsläpp i Montréal efter att ha konverterat alla gasvärmesystem till el på 25 Avenue des Pins, samt NF Habitat Exploitation-certifiering för fyra fastigheter i Paris.

fortsatt minskning av gasförbrukningen

I London fortsätter den nya M2G-tekniken att minska gasförbrukningen. Initiativen på Warwick Road resulterade i en minskning med tretton procent, vilket sparade 13 tusen kWh och undvek därmed 2,4 ton CO₂-utsläpp.

smarta värmesensorer sparar energi

Smarta pannsensorer på The Baldwin i Boston gav tio procent minskning av driftkostnaderna inom två månader och förväntas spara 23 tusen kWh årligen.

Teamet i Boston planerar att installera de framgångsrika sensorerna i ytterligare två andra fastigheter.

Harvard Hall erhöll LEED GOLD certifiering



fastighetsbestånd

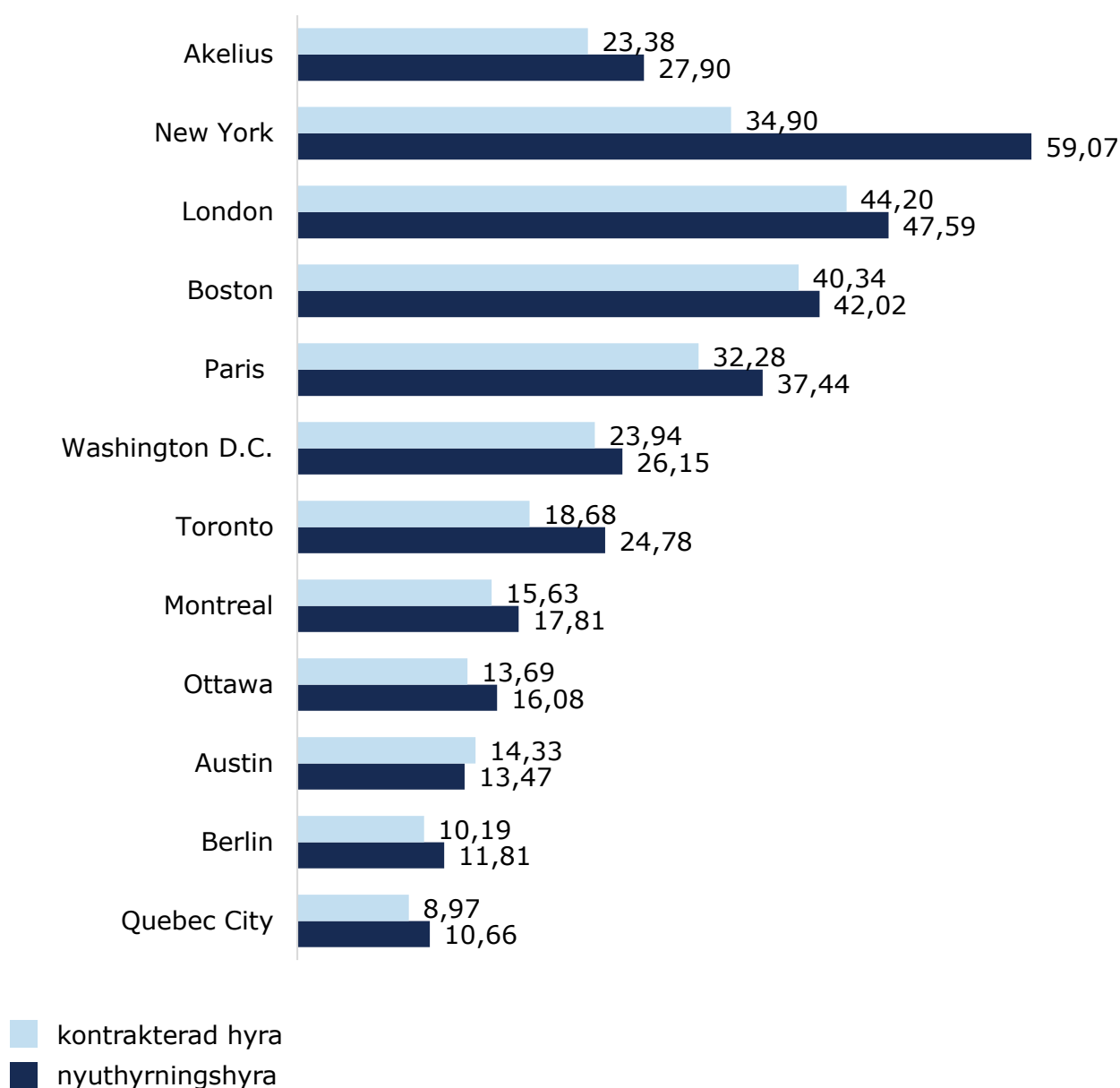
Investeringar är spridda över elva storstäder i fem länder.

Den nya hyresnivån är i genomsnitt 18 procent högre än den nuvarande hyresnivån.

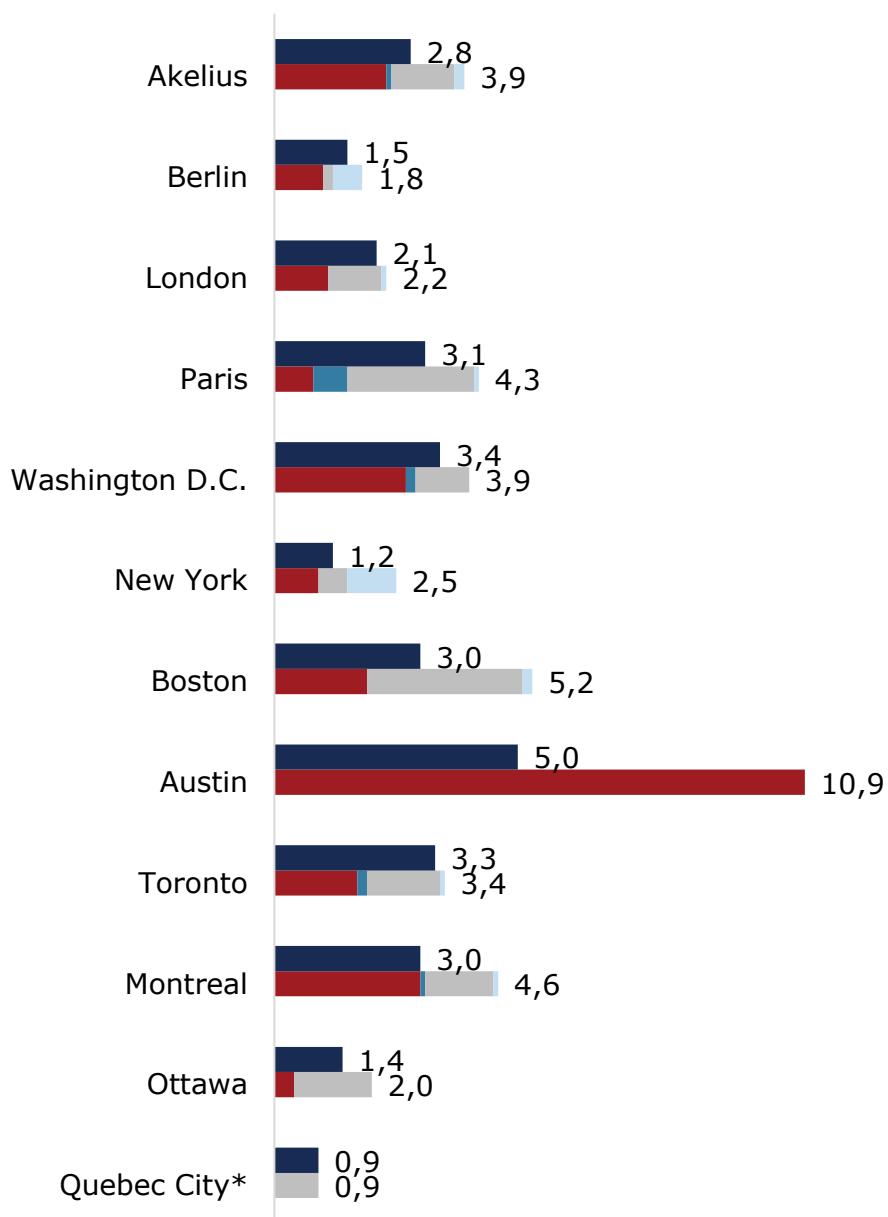
Detta tyder på en sannolikhet för högre hyresnivåer över tid och ett skydd mot lägre hyror på grund av marknadsförsämringar. Det beror på hyresgästers inflyttning och utflyttning, vilket gör att tidpunkten är oförutsägbart.

kontrakterad hyra och nyuthyrningshyra

eur per kvadratmeter per månad



nuvarande vakans och vakansmål per 2027-01-01
procent



- reell vakans
- investeringsprojekt
- underhåll
- under planering eller övrigt
- mål, total vakans, 2027-01-01

fastighetsvärdering

hög marknadskännedom

Alla städer är unika och kräver individuella överväganden.

Akelius transaktionsteam är baserade lokalt, nära respektive marknad.

Akelius genomför interna fastighetsvärderingar av alla sina fastigheter varje kvartal.

Under processen granskar Akelius bland annat pris per kvadratmeter, hyresmultipler och direktavkastning per fastighet.

Akelius har lämnat in ett stort antal indikativa bud på potentiella fastighetsaffärer de senaste åren, vilket också utgör en källa till marknadskännedom.

Under 2025 fick Akelius erbjudanden om köp för totalt 4 923 meur, och lade 10 indikativa bud till ett värde av 809 meur.

De realiserade priserna på sålda fastigheter utgör också värdefull information om direktavkastning och pris per kvadratmeter.

värdering till verkligt värde

Det rapporterade värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar, vilket bedöms baseras på nivå 3 data i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Fastighetens verkliga värde är summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden plus nuvärdet av terminalvärdet.

beräknat kassaflöde

Framtida hyresnivåer för bostadsfastigheter är baserade på aktuella hyror justerade för potentiella hyresökningar till följd av investeringar och inflation.

Hyresnivåer för kommersiella fastigheter baseras på indexuppräknade hyror. Vakanser uppskattas för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till marknadsmässig vakans och enskilda förutsättningar.

Driftskostnader, fastighetsadministration och löpande underhåll beräknas enligt gällande marknadsförhållanden justerat för inflation.

Förbrukningskostnader, fastighetsskatt och hyreskostnader är baserade på gällande debiteringar.

Specifika framtida planerade uppgraderingar ingår i prognoserna för varje enskild fastighet.

direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet bedöms utifrån analys av fastighetstransaktioner på likvärdiga fastigheter samt erbjudanden om köp och försäljning.

Direktavkastningskravet utgörs av summan av den verkliga räntenivån och en riskpremie.

Riskpremien avser marknads- och fastighetsrisk, baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på fastigheter.

Diskonteringsräntan som används är direktavkastningskravet plus antagen inflation.

Den 31 december 2025 uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,88 procent (4,89).

Se känslighetsanalysen på sidan 112.

extern värdering

Extern värdering i samtliga av Akelius städer har utförts av Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE.

136 av totalt 372 ägda fastigheter vid årets slut har värderats externt, vilket motsvarar 37 procent (43) av antalet fastigheter och 39 procent (51) av det verkliga värdet.

Den externa värderingen var -16 meur (-21) eller -0,75 procent (-0,70) lägre än Akelius interna värdering.

Det externa värdet jämförs med det interna värdet vid samma värderingstidpunkt.



Greencroft Gardens, London

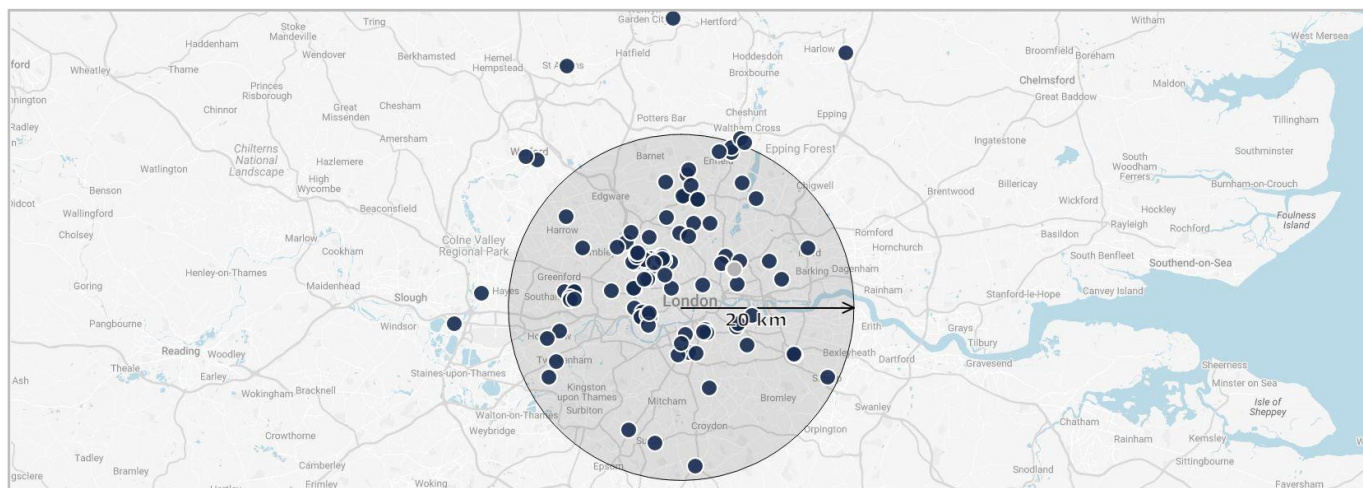
läge A

17 lägenheter, 404 kvm

förvärvat 2017

London

walk score 86/100



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	2 497	2 462	2 348	2 223
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	39	40	39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	84	83	79	75
Ingående balans, meur	1 006	949	939	985
Värdeförändring, meur	2	-5	-48	-31
Investeringar, meur	9	24	41	36
Köp, meur	26	-	-	-
Försäljningar, meur	-2	-8	-3	-
Valutakursdifferenser, meur	-51	46	20	-52
Utgående balans, meur	990	1 006	949	939
Andel av verkligt värde, procent	18	17	17	15
Direktavkastningskrav, procent	4,69	4,58	4,38	4,17
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	43,91	39,70	35,57	35,08
Valutakursdifferenser	-1,27	1,91	0,73	-1,84
Justerat totalt bestånd 1 jan	42,64	41,61	36,30	33,24
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	42,64	41,61	36,30	33,24
Förändring i jämförbart bestånd	1,74	3,31	3,10	2,33
- Förändring i procent	4,1	8,0	8,5	7,0
Jämförbart bestånd 31 dec	44,38	44,92	39,40	35,57
Köp och nybyggnation	-0,18	-0,04	0,30	-
Totalt bestånd 31 dec	44,20	44,88	39,70	35,57
Nyuthyrningshyra	47,59	49,51	46,54	41,40
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,1	0,9	0,7	0,7
Lägenheter under uppgradering	1,1	1,2	3,1	4,5
Vakansgrad	2,2	2,1	3,8	5,2



28 rue Hermel, Paris

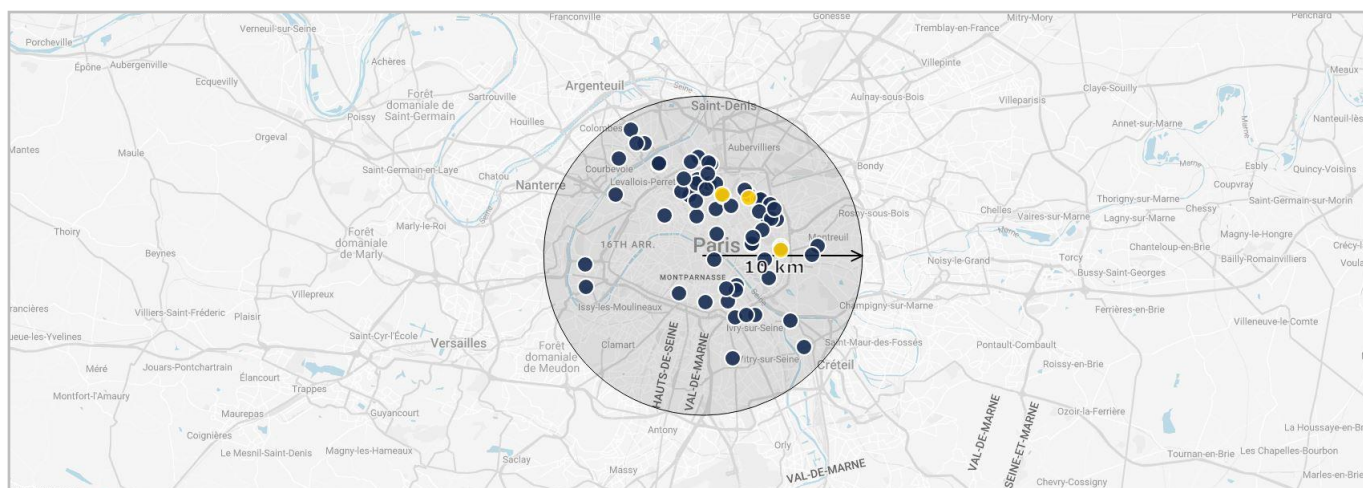
läge A

50 lägenheter, 2 lokaler, 1 254 kvm

förvärvat 2014

Paris

walk score 97/100



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 357	1 409	1 540	1 565
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	30	30	30	30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	76	64	59
Ingående balans, meur	419	429	467	448
Värdeförändring, meur	1	3	-49	1
Investeringar, meur	7	8	13	18
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-10	-21	-2	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-
Utgående balans, meur	418	419	429	467
Andel av verkligt värde, procent	7	7	8	8
Direktavkastningskrav, procent	3,92	3,91	3,90	3,77
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	30,74	29,82	29,18	27,61
Valutakursdifferenser	0,66	-	-	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	31,40	29,82	29,18	27,61
Försäljning och avslutade projekt	0,04	0,24	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	31,44	30,06	29,18	27,61
Förändring i jämförbart bestånd	0,84	1,16	0,64	1,45
- Förändring i procent	2,7	3,9	2,2	5,2
Jämförbart bestånd 31 dec	32,28	31,22	29,82	29,06
Köp och nybyggnation	-	0,18	-	0,12
Totalt bestånd 31 dec	32,28	31,40	29,82	29,18
Nyuthyrningshyra	37,44	37,24	34,09	35,11
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,8	2,1	0,8	3,3
Lägenheter under uppgradering	3,5	7,1	18,2	21,5
Vakansgrad	4,3	9,2	19,0	24,8



Iranische Strasse 3, Berlin

läge B+

102 lägenheter, 4 907 kvm

förvärvat 2025

Berlin

walk score 69/100



● köpta fastigheter

2025

Fastighetsbestånd

Antal lägenheter	499
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	43
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49
Ingående balans, meur	-
Värdeförändring, meur	-5
Investeringar, meur	1
Köp, meur	59
Försäljningar, meur	-
Valutakursdifferenser, meur	-
Utgående balans, meur	55
Andel av verkligt värde, procent	1
Direktavkastningskrav, procent	3,75

Medelhyra, euro/kvm/månad

Total portfölj 1 jan	-
Valutakursdifferenser	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	-
Försäljning och avslutade projekt	-
Jämförbart bestånd 1 jan	-
Förändring i jämförbart bestånd	-
- Förändring i procent	0,0
Jämförbart bestånd 31 dec	-
Köp och nybyggnation	10,19
Totalt bestånd 31 dec	10,19
Nyuthyrningshyra	11,81

Vakansgrad bostäder, procent

Reell vakansgrad	1,0
Lägenheter under uppgradering	0,8
Vakansgrad	1,8



Ballston Place, Washington D.C.

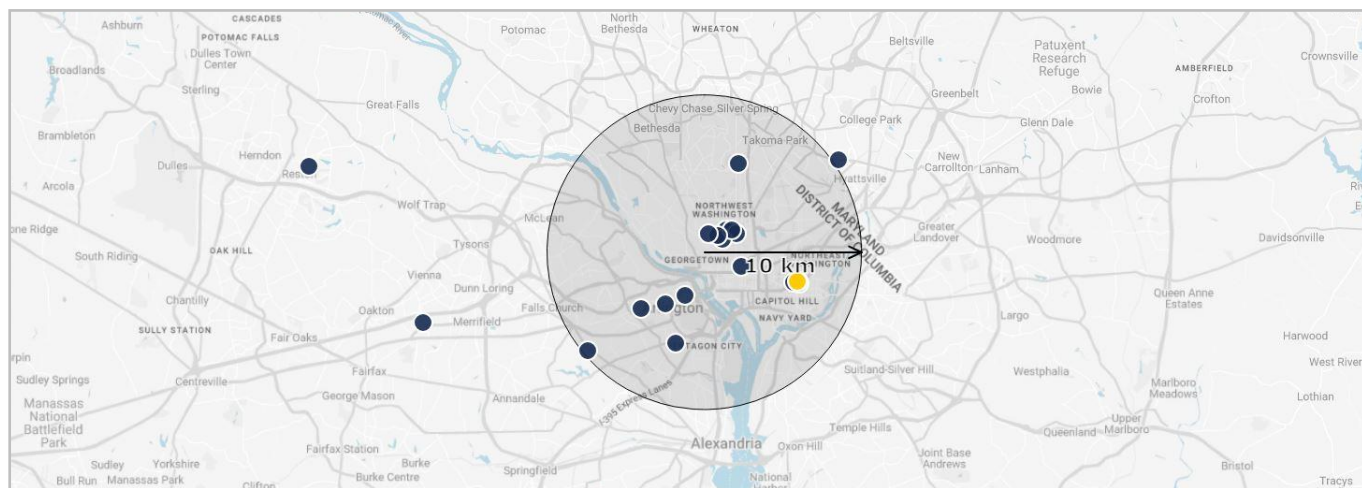
läge A-

384 lägenheter, 3 lokaler, 31 446 kvm

förvärvat 2018

Washington D.C.

walk score 79/100



● jämförbara fastigheter ● såld fastighet

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	3 206	3 278	3 064	3 064
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	79	79	79	79
Andel uppgraderade lägenheter, procent	78	73	77	77
Ingående balans, meur	983	824	968	885
Värdeförändring, meur	47	-3	-165	-151
Investeringar, meur	16	40	52	29
Köp, meur	-	68	-	152
Försäljningar, meur	-4	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-115	54	-31	53
Utgående balans, meur	927	983	824	968
Andel av verkligt värde, procent	16	16	14	16
Direktavkastningskrav, procent	5,39	5,59	5,54	4,53
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	24,21	23,71	23,77	21,18
Valutakursdifferenser	-1,06	1,50	-0,83	1,31
Justerat totalt bestånd 1 jan	23,15	25,21	22,94	22,49
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	23,15	25,21	22,94	22,49
Förändring i jämförbart bestånd	0,71	0,76	0,77	0,80
- Förändring i procent	3,1	3,0	3,3	3,6
Jämförbart bestånd 31 dec	23,86	25,97	23,71	23,29
Köp och nybyggnation	0,08	0,21	-	0,48
Totalt bestånd 31 dec	23,94	26,18	23,71	23,77
Nyuthyrningshyra	26,15	26,91	24,33	24,46
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,7	2,0	2,7	4,3
Lägenheter under uppgradering	1,2	7,2	7,6	7,4
Vakansgrad	3,9	9,2	10,3	11,7



Mohawk Apartments, New York

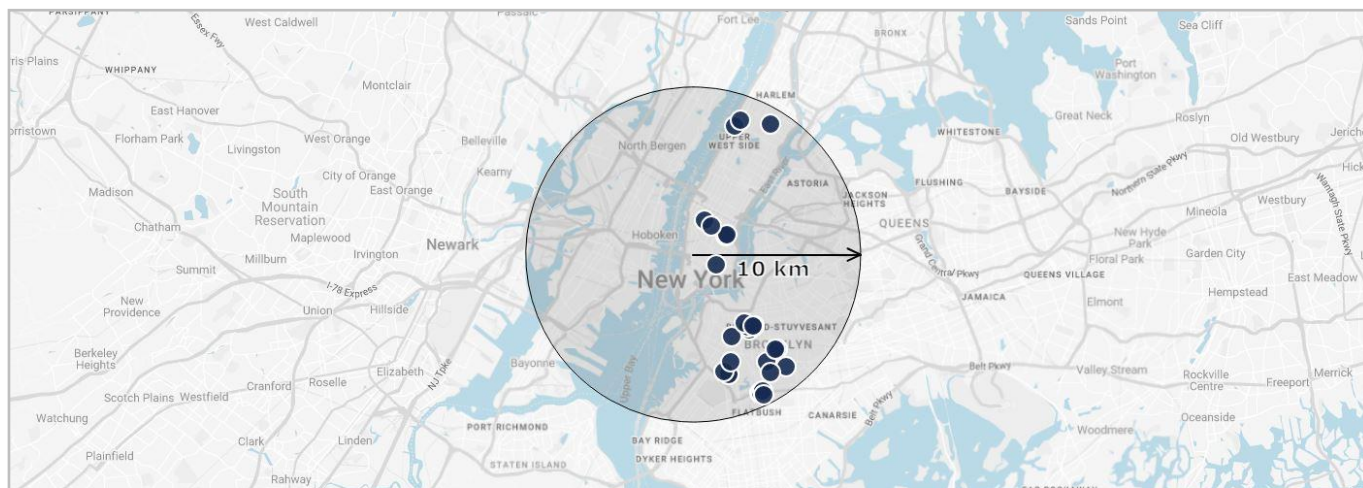
läge B+

90 lägenheter, 1 lokal, 9 004 kvm

förvärvat 2016

New York

walk score 96/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 746	1 746	1 745	1 745
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	68	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	61	60	59	58
Ingående balans, meur	685	637	696	763
Värdeförändring, meur	-22	-10	-53	-149
Investeringar, meur	19	17	18	33
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-79	41	-24	49
Utgående balans, meur	603	685	637	696
Andel av verkligt värde, procent	11	11	11	11
Direktavkastningskrav, procent	5,35	5,29	5,10	4,34
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	35,31	34,94	34,82	28,95
Valutakursdifferenser	-1,84	2,23	-1,21	1,79
Justerat totalt bestånd 1 jan	33,47	37,17	33,61	30,74
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	33,47	37,17	33,61	30,74
Förändring i jämförbart bestånd	1,43	0,68	1,33	4,08
- Förändring i procent	4,3	1,9	4,0	13,3
Jämförbart bestånd 31 dec	34,90	37,85	34,94	34,82
Köp och nybyggnation	-	-	-	-
Totalt bestånd 31 dec	34,90	37,85	34,94	34,82
Nyuthyrningshyra	59,07	58,51	56,81	57,48
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,9	0,7	0,7	1,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	2,1	2,2	1,9
Vakansgrad	2,5	2,8	2,9	2,9



461 Massachusetts Avenue, Boston

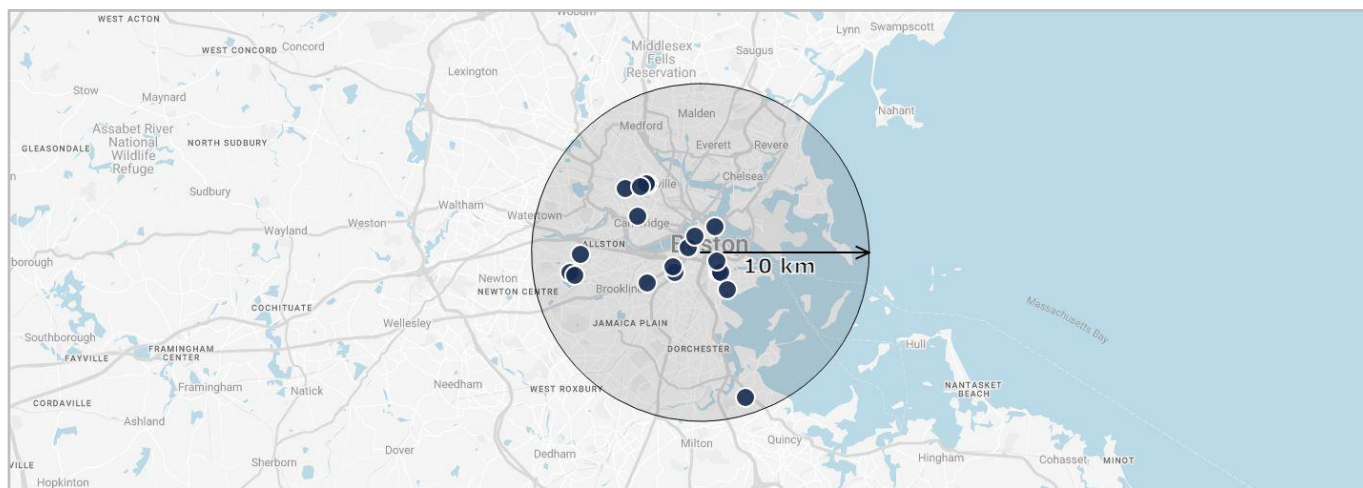
läge A

17 lägenheter, 401 kvm

förvärvat 2015

Boston

walk score 90/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 258	1 258	1 258	1 253
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	63	63
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	94	92	86
Ingående balans, meur	636	588	667	607
Värdeförändring, meur	-9	-5	-77	-91
Investeringar, meur	14	14	21	28
Köp, meur	-	-	-	83
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-74	39	-23	40
Utgående balans, meur	567	636	588	667
Andel av verkligt värde, procent	10	11	10	11
Direktavkastningskrav, procent	5,04	5,07	4,94	4,18
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	41,54	40,58	39,53	37,75
Valutakursdifferenser	-2,24	2,58	-1,38	2,33
Justerat totalt bestånd 1 jan	39,30	43,16	38,15	40,08
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	39,30	43,16	38,15	40,08
Förändring i jämförbart bestånd	1,03	1,29	2,43	1,91
- Förändring i procent	2,6	3,0	6,4	4,8
Jämförbart bestånd 31 dec	40,33	44,45	40,58	41,99
Köp och nybyggnation	-	-	-	-2,46
Totalt bestånd 31 dec	40,34	44,45	40,58	39,53
Nyuthyrningshyra	42,02	46,00	43,43	42,96
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,9	2,9	1,9	2,8
Lägenheter under uppgradering	3,3	1,6	2,6	9,4
Vakansgrad	5,2	4,5	4,5	12,2



Hays Park, Austin

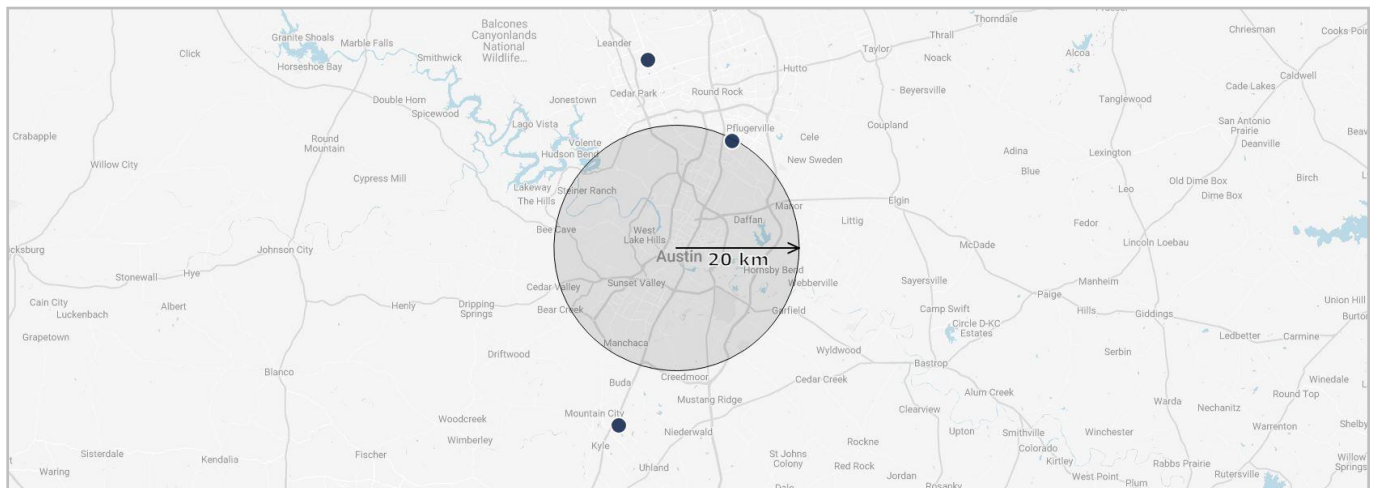
läge B-

309 lägenheter, 23 159 kvm

förvärvat 2021

Austin

walk score 16/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	861	861	861	861
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	76	76	76
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	100	100	100
Ingående balans, meur	157	167	203	191
Värdeförändring, meur	-16	-20	-31	-
Investeringar, meur	2	1	1	1
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-18	9	-6	12
Utgående balans, meur	125	157	167	203
Andel av verkligt värde, procent	2	3	3	3
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,25	5,09	4,00
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	16,87	17,68	18,38	15,50
Valutakursdifferenser	-1,31	1,12	-0,64	0,96
Justerat totalt bestånd 1 jan	15,56	18,80	17,74	16,46
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	15,56	18,80	17,74	16,46
Förändring i jämförbart bestånd	-1,23	-1,20	-0,06	1,92
- Förändring i procent	-7,9	-6,4	-0,4	11,70
Jämförbart bestånd 31 dec	14,33	17,60	17,68	18,38
Köp och nybyggnation	-	-	-	-
Totalt bestånd 31 dec	14,33	17,60	17,68	18,38
Nyuthyrningshyra	13,47	16,97	17,38	18,81
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	10,9	8,2	5,5	3,9
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0	0,0	0,4
Vakansgrad	10,9	8,2	5,5	4,3



118 Roncevalles Avenue, Toronto

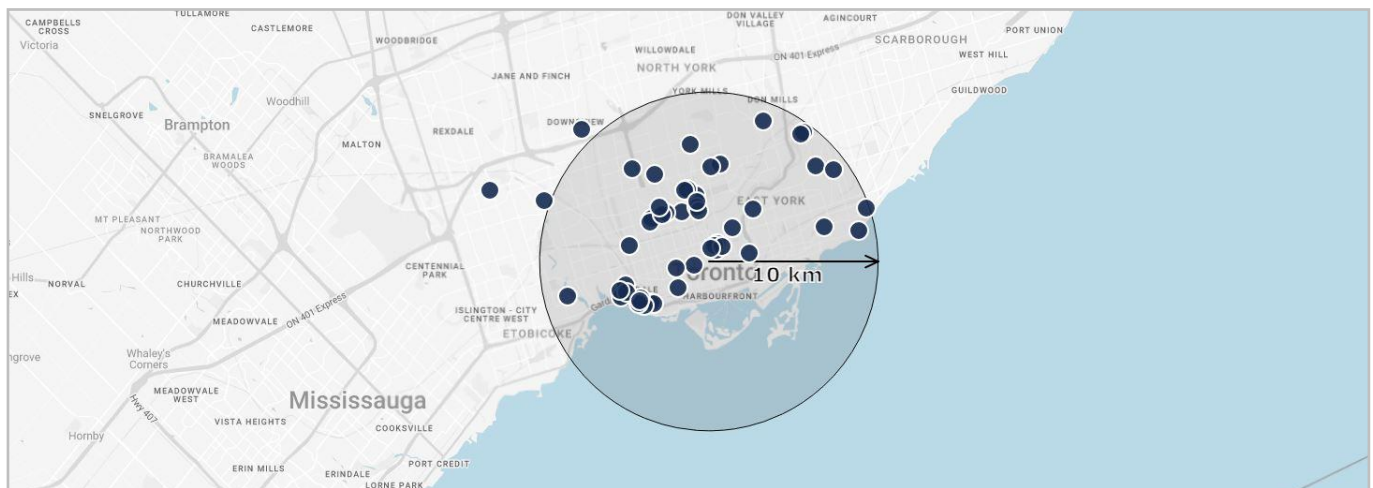
läge A-

30 lägenheter, 1 536 kvm

förvärvat 2017

Toronto

walk score 87/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	4 291	4 289	4 286	4 283
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	56	56	56
Andel uppgraderade lägenheter, procent	66	65	63	61
Ingående balans, meur	1 036	1 112	1 163	1 092
Värdeförändring, meur	-48	-69	-52	-71
Investeringar, meur	13	15	16	21
Köp, meur	-	-	-	122
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-73	-22	-15	-1
Utgående balans, meur	928	1 036	1 112	1 163
Andel av verkligt värde, procent	16	17	20	19
Direktavkastningskrav, procent	4,69	4,58	4,34	3,88
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	19,30	19,16	18,24	18,07
Valutakursdifferenser	-1,13	-0,39	-0,25	-0,06
Justerat totalt bestånd 1 jan	18,17	18,77	17,99	18,01
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	18,17	18,77	17,99	18,01
Förändring i jämförbart bestånd	0,51	0,79	1,17	0,89
- Förändring i procent	2,8	4,2	6,5	5,0
Jämförbart bestånd 31 dec	18,68	19,56	19,16	18,90
Köp och nybyggnation	-	-	-	-0,66
Totalt bestånd 31 dec	18,68	19,56	19,16	18,24
Nyuthyrningshyra	24,78	28,27	29,99	24,34
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,7	1,4	0,3	0,5
Lägenheter under uppgradering	1,7	1,5	1,4	1,8
Vakansgrad	3,4	2,9	1,7	2,3



2045 Lambert-Closse, Montreal

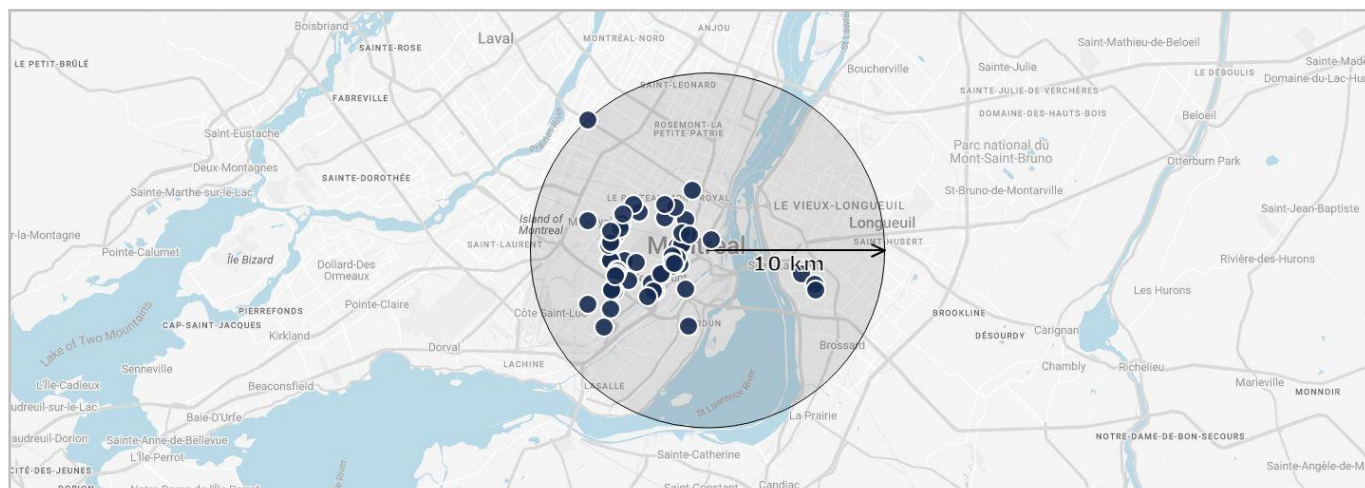
läge B+

24 lägenheter, 1 238 kvm

förvärvat 2018

Montreal

walk score 94/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	4 465	4 433	4 214	4 215
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	67	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	56	57	58
Ingående balans, meur	1 028	940	1 028	1 049
Värdeförändring, meur	5	5	-106	-101
Investeringar, meur	29	37	32	39
Köp, meur	-	67	-	56
Försäljningar, meur	-	-	-	-11
Valutakursdifferenser, meur	-73	-21	-14	-4
Utgående balans, meur	989	1 028	940	1 028
Andel av verkligt värde, procent	17	17	17	17
Direktavkastningskrav, procent	4,80	4,80	4,81	4,36
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	15,85	15,30	14,69	14,10
Valutakursdifferenser	-0,95	-0,31	0,20	-0,05
Justerat totalt bestånd 1 jan	14,90	14,99	14,49	14,05
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	14,90	14,99	14,49	14,05
Förändring i jämförbart bestånd	0,73	0,95	0,79	0,80
- Förändring i procent	4,9	6,3	5,5	5,7
Jämförbart bestånd 31 dec	15,63	15,94	15,28	14,85
Köp och nybyggnation	-	0,09	0,02	-0,16
Totalt bestånd 31 dec	15,63	16,03	15,30	14,69
Nyuthyrningshyra	17,81	19,68	18,19	17,52
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,0	1,8	0,9	1,8
Lägenheter under uppgradering	1,6	1,8	4,7	7,1
Vakansgrad	4,6	3,6	5,6	8,9



235 Charlotte St, Ottawa

läge B+

28 lägenheter, 1 910 kvm

förvärvat 2025

Ottawa

walk score 73/100



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	254	120	120	120
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	69	95	95	95
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	100	100	100
Ingående balans, meur	21	20	21	-
Värdeförändring, meur	1	1	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	25	-	-	22
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-2	-	-1	-1
Utgående balans, meur	45	21	20	21
Andel av verkligt värde, procent	1	0	0	0
Direktavkastningskrav, procent	4,90	4,75	4,75	4,15
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,99	8,78	8,21	-
Valutakursdifferenser	-0,52	-0,18	-0,12	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	8,47	8,60	8,09	-
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	8,47	8,60	8,09	-
Förändring i jämförbart bestånd	0,60	0,52	0,69	-
- Förändring i procent	7,0	6,0	8,5	-
Jämförbart bestånd 31 dec	9,07	9,12	8,78	-
Köp och nybyggnation	4,62	-	-	8,21
Totalt bestånd 31 dec	13,69	9,12	8,78	8,21
Nyuthyrningshyra	16,08	10,76	10,71	9,58
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,4	0,0	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	0,8	0,0	0,0
Vakansgrad	2,0	0,8	0,0	0,0



Place de la Monnerie, Quebec City

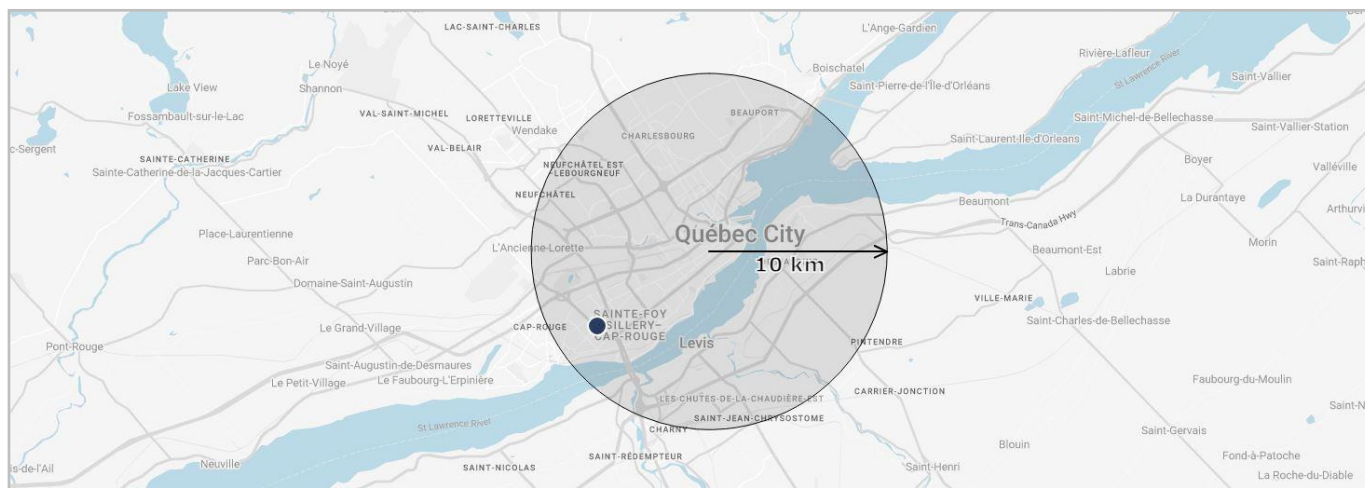
läge B+

216 lägenheter, 15 269 kvm

förvärvat 2022

Quebec City

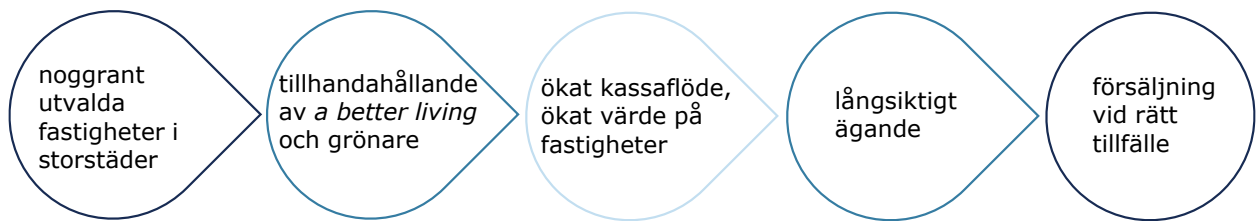
walk score 86/100



● jämförbara fastigheter

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	216	216	216	216
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	71	71	71
Andel uppgraderade lägenheter, procent	6	4	1	0
Ingående balans, meur	21	20	21	-
Värdeförändring, meur	1	1	-1	-
Investeringar, meur	1	1	-	-
Köp, meur	-	-	-	22
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-1	-	-1
Utgående balans, meur	22	21	20	21
Andel av verkligt värde, procent	1	1	0	0
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,00	5,00	4,75
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,87	8,52	8,10	-
Valutakursdifferenser	-0,59	-0,17	-0,11	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	8,28	8,35	7,99	-
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	8,28	8,35	7,99	-
Förändring i jämförbart bestånd	0,69	0,56	0,53	-
- Förändring i procent	8,4	6,8	6,7	-
Jämförbart bestånd 31 dec	8,97	8,91	8,52	-
Köp och nybyggnation	-	-	-	8,10
Totalt bestånd 31 dec	8,97	8,91	8,52	8,10
Nyuthyrningshyra	10,66	11,38	10,43	10,67
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	0,0	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,9	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad	0,9	0,0	0,0	0,0

transaktioner



mer än 30 års erfarenhet

Akelius har 31 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, varav 20 år internationellt.

Varje region har ett erfaret transaktions- och värderingsteam som känner marknaden väl i respektive stad.

Teamet tar fram realistiska antaganden för varje fastighet tillsammans med stads- och regionchef.

Akelius genomför köp och försäljningar på samma välbeprövade sätt i alla länder.

Akelius är aktivt på fastighetsmarknaden och har samlat på sig erfarenhet från fastighetstransaktioner som genomförs varje år.

noggrant utvalda fastigheter

Akelius utvärderar erbjudanden omsorgsfullt och föredrar att noggrant välja ut enskilda fastigheter.

Akelius väljer fastigheter enligt tioårsregeln. Trygg och ökande avkastning över tio år är viktigare än kortsiktiga vinster.

Akelius gör inte bara noggrant genomtänkta fastighetsköp, utan beaktar även olika försäljningsscenarier noggrant.

fastighetsförvärv

Akelius köpte fem fastigheter för 110 meur under 2025, varav två i Ottawa, en i London och två i Berlin.

Totalt köptes 668 lägenheter.

De köpta fastigheterna behöver inga stora uppgraderingar och ger ett stabilt kassaflöde från dag ett.

fastighetsförsäljningar

Akelius fortsätter att fokusera på att förbättra det befintliga fastighetsbeståndet. Akelius sålde fastigheter för 16 meur under 2025.

Två fastigheter samt de sista nio lägenheterna i en tredje fastighet såldes i Paris.

Vidare såldes en lägenhet i London, samt en fastighet i Washington D.C.

Total såldes 127 lägenheter.

förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och hållbarhetsrapport för räkenskapsår 2025.

bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning syftar till att säkerställa Akelius åtaganden gentemot alla sina intressenter, vilket kräver en bra bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Bolagsstyrningen inom Akelius är primärt reglerad av externa styrdokument och tillämpliga lagar och regler, så som Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning, *International Financial Reporting Standard*.

Interna styrdokument kompletterar externa regelverk.

Interna styrdokument inkluderar bolagsordning, uppförandekod och andra policyer som fastställts av styrelsen. Dessa interna policyer, instruktioner och delegeringar klargör ansvar och befogenheter inom olika områden.

Detta avsnitt utgör information gällande hållbarhetsrapportens punkt GOV-1, sidan 58.

bolagsordning

Akelius Residential Property AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Akelius ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

interna styrdokument

- bolagsordning
- uppförandekod
- visseblåsarpolicy
- anti-korrupsionspolicy
- uppförandekod för leverantörer
- insiderpolicy
- finanspolicy
- riskhanteringspolicy
- inköbspolicy
- hållbarhetspolicy
- policy för gröna inköp
- policy för reducering av växthusgaser
- IT-policy
- dataskyddspolicy
- attesteringspolicy
- krishanteringspolicy
- föreningsfrihetspolicy
- policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetarna
- policy för hållbar arbetsmiljö
- policy för politiskt engagemang
- policy för ansvarsfulla investeringar
- informationspolicy
- kommunikationspolicy
- skattepolicy

uppförandekod

Akelius uppförandekod

- utgör grunden för Akelius affärsverksamhet
- avgör Akelius framgång som ett långsiktigt och hållbart företag
- främjar kvalitet som Akelius företagskultur

Akelius har åtagit sig att

- respektera rättsstatsprincipen och agera i enlighet med lagar och förordningar i alla länder där Akelius bedriver verksamhet
- bedriva verksamhet med integritet och ärlighet
- agera på ett miljövänligt och socialt hållbart sätt
- kontinuerligt utveckla säkerheten och kvaliteten på tjänsterna

Uppförandekoden gäller för alla som agerar för Akelius räkning, inklusive anställda, styrelseledamöter, ledning och konsulter.

Akelius säkerställer att anställda läser och respekterar uppförandekoden. 85 procent (97) av de anställda i tjänst har avklarat testet avseende uppförandekoden. Akelius har även antagit en uppförandekod som är specifik för leverantörer och affärspartners.

antikorrupcionspolicy

Antikorrupcionspolicyn förklarar uppförandekoden.

Policyn guidar Akelius anställda i att vara hederliga.

Gåvor som ges eller tas emot måste uppfylla specifika krav.

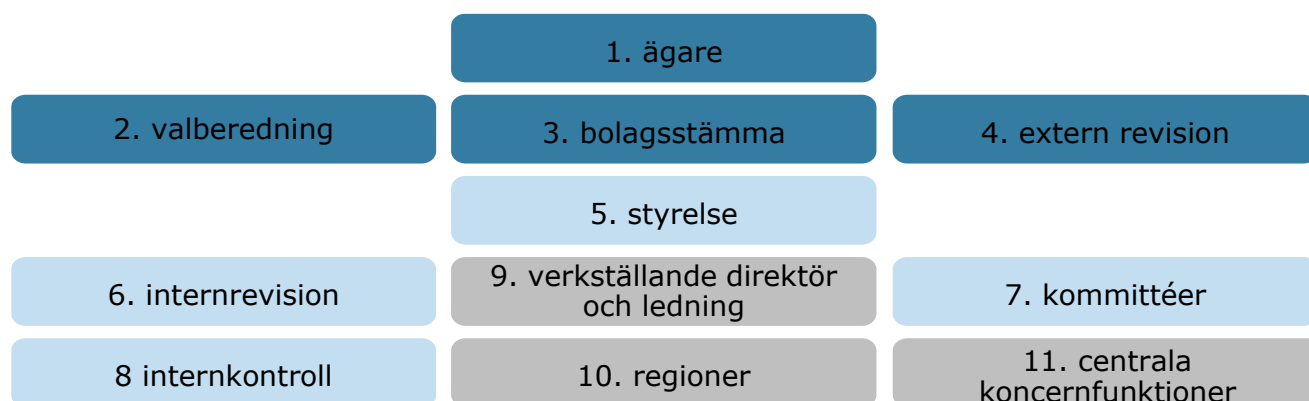
Akelius personal får aldrig erbjuda eller acceptera förmåner från myndighetsrepresentanter.

Akelius anställda bör aldrig använda samma leverantör som Akelius för personligt bruk.

Ett årligt antikorrupcionstest är obligatoriskt för alla Akelius anställda.

85 procent (96) av alla de anställda i tjänst har avklarat testet avseende antikorrupcion 2025.

struktur för bolagsstyrning



1. Akelius ägare

I februari 2025 tillkännagav Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, ett rekommenderat offentligt kontantbud om 1,9 euro per D-aktie för Akelius Residential Property AB (publ).

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd tvångsinlösning av de

resterande D-aktierna, vilket ledde till att styrelsen ansökte om avnotering.

Sista handelsdag på Nasdaq First North Growth Market var den 7 april 2025.

Tvångsinlösen slutfördes den 8 september 2025.

Akelius Apartments Ltd äger därmed samtliga D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Under första kvartalet köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ) från Xange Holding Ltd.

Akelius Apartments Ltd äger efter transaktionen samtliga A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Ägarstruktur per den 31 december 2025 finns specificerad nedan.

ägarstruktur

	Antal A-aktier	Antal D-aktier ¹	Summa antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd ²	6 170 000 000	220 000 000	6 390 000 000	100	100
Summa	6 170 000 000	220 000 000	6 390 000 000	100	100
Andel, procent	96,56	3,44	100		

1) varje D-aktie berättigar till en tiondels röst

2) ägs av Akelius Foundation

3. bolagsstämma

Bolagsstämman är Akelius högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas.

Årsstämman utser styrelse och revisor, fastställer resultat- och balansräkning, tar beslut om dispositioner beträffande moderbolagets resultat, ansvarsfrihet, och beslutar om ändringar i bolagsordningen.

Extra bolagsstämma hålls när ägarna eller styrelsen begär det.

Akelius årsstämma hölls den 29 april 2025. 99,89 procent (99,88) av rösterna var representerade.

Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2026, besluta om nyemission av stamaktier av serie A till ett sammanlagt belopp om cirka 1 000 000 000 eur.

Mandatet sker inom ramen för att säkerställa att moderbolagets aktiekapital inte överstiger bolagsordningens gränser.

Pål Ahlsén omvaldes till styrelsens ordförande.

Kerstin Engström, Thure Lundberg, Igor Rogulj och Ralf Spann omvaldes som styrelseledamöter.

Ernst & Young AB omvaldes som revisor fram till årsstämman 2026.

2. valberedning

Enligt bolagsstämmans beslut 2025 har valberedningen upphört till följd av Akelius avnotering från Nasdaq First North Growth Market.

Stämman beslutade att godkänna arvodet till styrelsen och revisorn.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.akelius.com/sv.

Extra bolagsstämma hölls den 27 augusti 2025.

Under stämman avgick Pål Ahlsén och Jonas Rogberg valdes till ny styrelseordförande.

4. extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer.

De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

5. styrelse

Styrelsen utses av årsstämman för tiden fram till nästkommande årsstämma.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten, samt för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens arbete och ansvar, samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar, regleras av den arbetsordning och instruktion för verkställande direktör.

Styrelsen har haft 10 möten (14) under året.

Mötena behandlar frågor av väsentlig betydelse för Akelius, såsom fastställande av styrdokument, strategiska beslut, köp och försäljning av fastigheter, aktier och finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Ett konstituerande styrelsemöte hålls efter årsstämman där beslut fattas om firmateckning, styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör och plan för ordinarie styrelsemöten under året. Under bolagsstämman 2025 beslutades att betala arvode om 600 000 kronor till styrelseordförande och 360 000 kronor till varje styrelseledamot. Arvode betalas inte till ledamöter anställda i koncernen.

Genomsnittlig tid i styrelsen är 5,6 år (5,7) per årsbokslutet 2025.

Se mer information om Akelius styrelse på sidan 46.

6. internrevision

Internrevision rapporterar till styrelsen. Styrelsen föreslår årligen en riskbaserad plan som internrevisionen bör genomföra för att säkerställa att fokus läggs inom rätt områden.

7. kommittéer

revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av 3 personer (3).

Revisionsutskottet förbereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, inklusive behandling av väsentliga redovisningsfrågor.

Utskottet ansvarar för att övervaka ledningens arbete avseende intern kontroll, fastighetsvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar revisorn löpande för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat.

Utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och ansvarar för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Revisionsutskottet bestod av Pål Ahlsén fram till augusti 2025, Jonas Rogberg från augusti 2025, Thure Lundberg och Lars Åhrman. Under året höll utskottet 6 möten.

Head of Group Accounting är utskottets sekreterare och medverkade vid samtliga möten.

De externa revisorerna medverkade också vid samtliga möten.

hållbarhets- och byggkommittén

Hållbarhets- och byggkommittén, tidigare bygg- och designkommittén, består av fyra medlemmar.

Ansvarsområden beslutas av styrelsen.

Hållbarhets- och byggkommittén möts varje kvartal och beslutar om förslag relaterade till byggnation och design.

Ett centralt ämne är översynen av energianvändning och hållbarhet.

8. internkontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen.

Syftet med intern kontroll av finansiell rapportering är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och är framtagna i enlighet med god redovisningssed och följer tillämpliga lagar och regler.

Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats är felaktigheter i redovisningen, värderingen av fastighetsbeståndet och finansiella tillgångar, uppskjuten skatt och andra skatter, räntebärande skulder, samt risk för bedrägeri av tillgångar.

9. verkställande direktör och ledning

Styrelsen delegerar det löpande ansvaret för koncernens förvaltning och finansiella rapportering till den verkställande direktören.

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen

mellan styrelsen och verkställande direktören.

Verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen om koncernens utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Ledningen inklusive den verkställande direktören omfattar 6 personer (5) vid årets slut.

Två personer har utträtt ur ledningen och tre personer har tillkommit.

Sedan 31 januari 2026 omfattar ledningen 7 personer.

10. regioner

Verksamheten består av tre regioner. London, Paris och Berlin ingår i region Europa.

New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA.

Toronto, Montreal, Ottawa och Quebec City ingår i region Kanada.

Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i deras respektive region.

Detta innebär ansvar för fastighetsförvaltning, uthyrning, uppgradering, köp och försäljning, värdering av fastigheter och redovisning i dotterbolag.

I regionorganisationerna arbetar totalt 579 personer (590) vid årets slut.

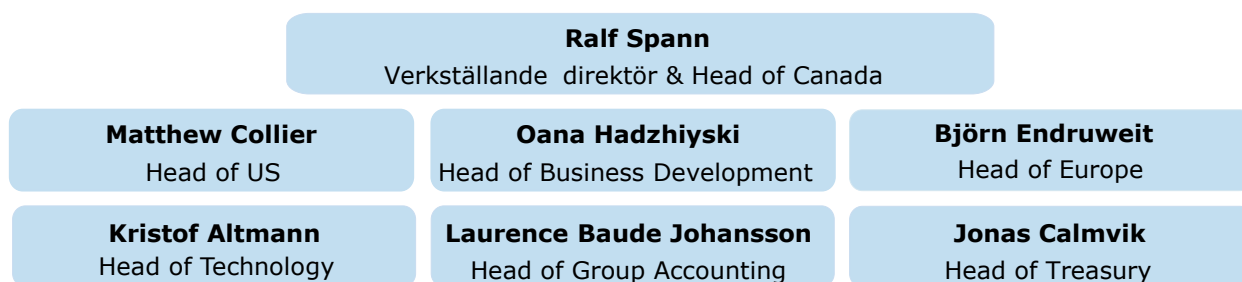
11. centrala koncernfunktioner

Till stöd för organisationen finns centrala koncernfunktioner.

Centrala koncernfunktioner omfattar koncernredovisning, finansiering, IT, samt affärsutveckling.

Totalt arbetar 25 anställda (38) inom koncernfunktionerna vid årets slut.

verkställande direktör och ledning*



* Akelius ledning per 31 januari 2026

utsikt från 61 rue Didot, Paris



styrelse

	Generell information	Erfarenheter, uppdrag ¹	Beroende
 Ordförande Jonas Rogberg	Född 1980 Invald 2025 Juristexamen, Uppsala universitet	Bolagsjurist, Akelius Residential Property AB (publ), 2017–2018 Chefsjurist, Akelius Residential Property AB (publ), 2018–2023 Chefsjurist, Akelius Foundation Group, 2023–nuvarande	Ej oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning³
 Ledamot Igor Rogulj	Född 1965 Invald 2010 Arkitekt, University of Zagreb	Arkitekt med verksamhet i Paris, Hannover, Berlin, 1991–2003 Delägare och koncernchef på Vukovic+Rogulj Gesellschaft von Architekten mbH, 2003–nuvarande Styrelseledamot i Akelius Foundation	Ej oberoende i förhållande till ägarna Oberoende i förhållande till Akelius och dess ledning
 Ledamot Kerstin Engström	Född 1958 Invald 2020 Masterexamen i juridik, Lunds universitet	Advokat, ledamot i Sveriges Advokatsamfund, 1990–2012 Domare, Hovrätten, 2013–2020 Styrelseordförande i Akelius Foundation	Ej oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning³
 Ledamot Thure Lundberg	Född 1952 Invald 2020 -	Fastighetsrådgivare och mäklare, 1975–2015 Grundare av Lundberg & Partners Styrelseordförande, Linteum Invest AB	Oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning
 Ledamot Ralf Spann	Född 1975 Invald 2023 Masterexamen i företagsekonomi, Humboldt University, Berlin	Akelius Residential Property AB (publ), diverse tjänster, 2006–2020 Verkställande direktör, Akelius Residential Property AB (publ), 2020–nuvarande Styrelseordförande, Castellum AB	Ej oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning²

1) en fullständig lista över erfarenheter och uppdrag återfinns på Akelius hemsida

2) ej oberoende som nuvarande eller tidigare verkställande direktör, för mindre än fem år sedan

3) ej oberoende som nuvarande eller tidigare anställd, för mindre än tre år sedan

riskhantering

All affärsverksamhet bygger på noggranna beräkningar av risk kontra belöning. Riskhantering är en kontinuerlig och systematisk process.

Potentiella risker identifieras, utvärderas, dokumenteras och hanteras.

Målet med Akelius riskhantering är att säkerställa intern medvetenhet om väsentliga risker, att undvika onödiga risker och att minimera nödvändiga risker.

Styrelsen har delegerat översikten av riskhantering till revisionsutskottet.

Verkställande direktören är riskhanterare och ansvarig för överse riskhanteringsprocessen.

Akelius chefer är ansvariga för att kontrollera riskerna inom sina områden.

identifierade risker

De huvudsakliga risker som Akelius identifierat är strategiska, operativa, finansiella, regulatoriska och hållbarhetsrelaterade risker.

Strategiska risker är relaterade till påverkan av externa faktorer och händelser.

Operativa risker är förknippade med fastighetsförvaltning av Akelius fastigheter.

Regulatoriska risker är relaterade till efterlevnad av lagar och förordningar.

Finansiella risker är relaterade till Akelius finansiering och rapportering.

Hållbarhetsrisker avser miljö, socialt ansvar gentemot intressenter och bolagsstyrning inom Akelius.

Se materialitetsmatris i hållbarhetsrapporten på sidan 65.

makroekonomiska risker och kriser

Globala ekonomiska förhållanden och utvecklingen på finansmarknaderna kan påverka Akelius verksamhet, hyresgäster och fastighetsvärden.

Faktorer såsom ekonomisk tillväxt, sysselsättning, bostadsutbud, inflation, räntor och demografiska trender påverkar efterfrågan på hyresmarknaden, intäkter och fastighetsvärden.

Politiska spänningar, konflikter eller handelshinder kan störa marknader, öka kostnader och försämra finansieringsförutsättningarna.

Även om räntorna har varit stabila eller något sänkta kan inflationspress leda till framtida höjningar, vilket påverkar hyresgäster, leverantörer och marknader. Ekonomiska nedgångar kan minska efterfrågan på hyresmarknaden eller öka hyresgästernas betalningsinställelser.

Regulatorisk osäkerhet, handelspolitik och teknologiska förändringar kan dessutom påverka Akelius.

Dessa sammantagna faktorer kan väsentligen påverka Akelius verksamhet, likviditet, tillgångsvärden och dess förmåga att uppfylla skuld- eller obligationsförpliktelser.

riskhanteringsmatris

Akelius har implementerat en riskhanteringsmatris där risker bedöms på väsentlighets- och sannolikhetsskalor från 1 till 4.

Se skalornas betydelse nedan och riskhanteringsmatrisen på nästa sida.

Ytterligare information om Akelius operativa risker som ändrade fastighetsvärden, vakans, minskade hyresintäkter, ökade fastighetskostnader, samt legala risker i notupplysningar.

Akelius har även andra väsentliga risker som strategiska och finansiella risker.

riskhantering

Akelius riskhanteringsplaner tar hänsyn till både sannolikheten och den potentiella påverkan av risker.

Skala	1	2	3	4
Väsentlighetsskala, meur	1–5	6–50	51–250	>250
Sannolikhetsskala, procent	0–25	26–50	51–75	76–100

Akelius har utfört känslighetsanalys för att mäta risker och kriser. Analys av makroekonomiska effekter ingår i känslighetsanalysen för kapitaliseringsgrad och vakansgrad, se not 8,

och i känslighetsanalysen för ränta och valuta i not 13. Analysen visar att Akelius har god motståndskraft mot negativa effekter av makroekonomiska risker och kriser på sin finansiella ställning.

riskhanteringsmatris

Nyckelrisk	Väsentlighet vid förekomst	Sannolikhet för förekomst	Risk-utveckling	Referens
strategiska risker				
Makroekonomiska risker och kriser	4	1	Ökat	e/t
Förändringar i regler och förordningar som har väsentlig påverkan på verksamheten	3	2	Minskat	Not 1
Portföljens sammansättning	2	2	Oförändrat	e/t
Digitalisering	1	1	Oförändrat	e/t
operativa risker				
Ändringar i fastighetsvärden	3	3	Oförändrat	Not 8
Hög vakansgrad och/eller hyresnivå som minskar hyresintäkter	2	2	Minskat	Not 8
Minskade hyresintäkter	1	4	Oförändrat	Not 3
Ökade fastighetskostnader	2	2	Oförändrat	Not 8
Hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten	1	2	Oförändrat	e/t
Missnöjda hyresgäster	2	1	Minskat	e/t
Extrema hot om bedrägerier eller brott	2	1	Minskat	e/t
Legala risker	1	4	Minskat	Not 20
Verksamhetsuppehåll	1	1	Minskat	e/t
finansiella risker				
Finansiering och refinansiering	3	1	Oförändrat	Not 13
Ränteförändringar	2	2	Ökat	Not 13
Värdeförändring i finansiella instrument	3	3	Oförändrat	Not 13
Valutafluktuationer	2	4	Ökat	Not 13
Överträdelse mot villkor och kovenanter i kreditavtal	2	1	Oförändrat	Not 13
regulatoriska risker				
Bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder	2	1	Oförändrat	e/t
Skattefrågor	2	1	Oförändrat	e/t
Miljötvister	1	1	Minskat	e/t
Personalrelaterade tvister	1	1	Minskat	e/t
hållbarhetsrisker				
Risker till följd av klimatförändringar	2	3	Oförändrat	Sidan 66
Rykte	2	1	Oförändrat	e/t
Korruption och brott mot uppförandekoden	1	1	Oförändrat	e/t

finansiering – säkerhet först

Akelius prioriterar säkerhet i valet och hanteringen av tillgångar och skulder. Akelius investerar i fastigheter med kapacitet att generera ett stadigt ökande kassaflöde.

I kombination med långsiktig finansiering ökar Akelius stabiliteten i kassaflöde och soliditet.

Attraktiva bostadsfastigheter i välutvecklade, växande storstäder främjar god likviditet och god tillgång till finansiering.

konservativ finanspolicy

Akelius finanspolicy ger vägledning gällande hantering av risker och behörigheter som understryker styrelsens, verkställande direktörens och Head of Treasury's finansiella ansvar.

Finanspolicyen syftar till en hög finansiell motståndskraft.

Koncernen ska kunna stå emot

- en nedgång i fastighetsvärden med 25 procent
- en räntehöjning med fem procentenheter
- femton procent lägre hyresintäkter

Akelius kreditbetyg

Standard & Poor's bedömer Akelius kreditrisk till BBB- med stabila utsikter. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB.

finanspolicy och utfall

	Finanspolicy	2025
Kreditbetyg	Min BBB-	BBB-
Belåningsgrad, procent	Max 40	39
Ej pantsatt kvot, procent	Min 150	253
Räntetäckningsgrad	Min 2,0	6,2
Likviditet, meur*	Min 500	226
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning	Min 1,0	29,2

* exklusive finansiell garanti om 1 500 meur.

aktier ägda av Akelius Apartment Ltd

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier vilken färdigställdes den 8 september 2025.

Som ett resultat äger Akelius Apartments Ltd samtliga D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Under första kvartalet köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property (publ) från Xange Holding Ltd.

Efter transaktionen äger Akelius Apartments Ltd alla A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

efterställd hybridobligation

Akelius har en hybridobligation till ett bokfört värde om 335 meur (334).

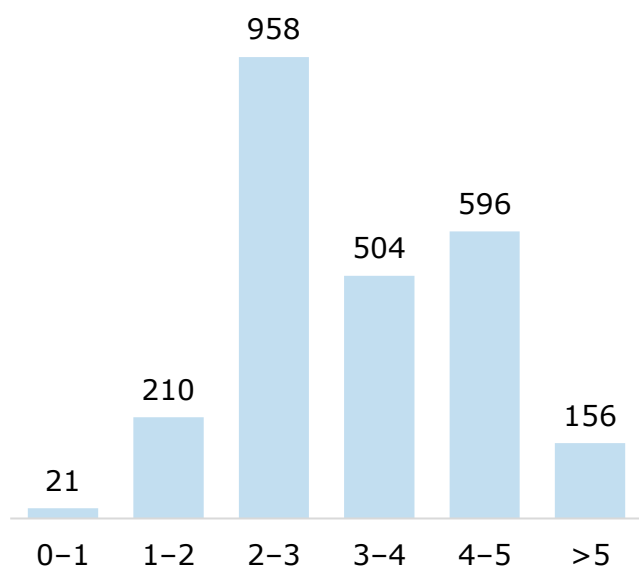
Akelius betraktar hybridobligationer som hybridkapital på grund av att de är efterställda andra skulder, den extremt långa löptiden och möjligheten att skjuta upp räntebetalningarna. Akelius använder hybridobligationer för att minska den finansiella risken.

En låg belåningsgrad på seniora lån som förfaller till betalning minskar refinansieringsrisken.

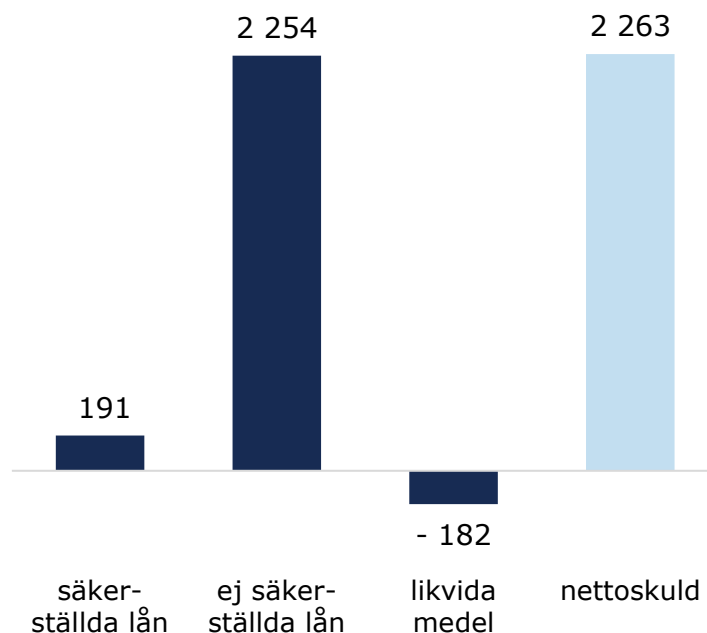
Möjlighet att skjuta upp räntebetalningarna ökar den finansiella flexibiliteten.

Standard & Poor's anser att Akelius hybridobligation är till femtio procent eget kapital och betraktar den därmed som hybridkapital.

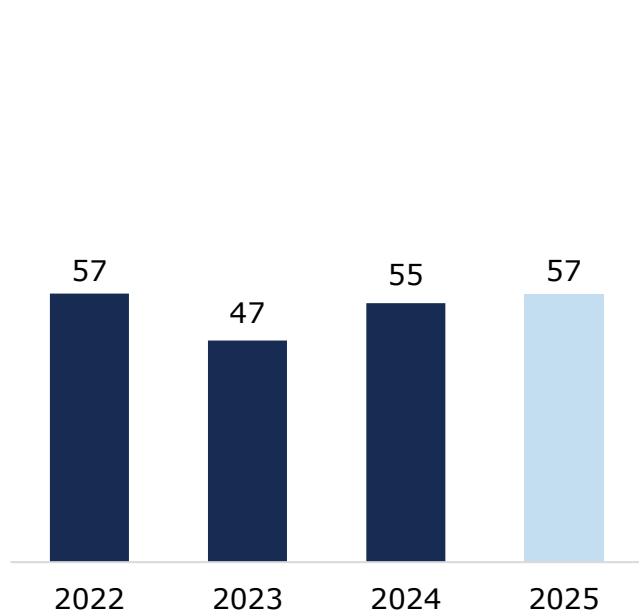
förfall kapitalbindning meur per år



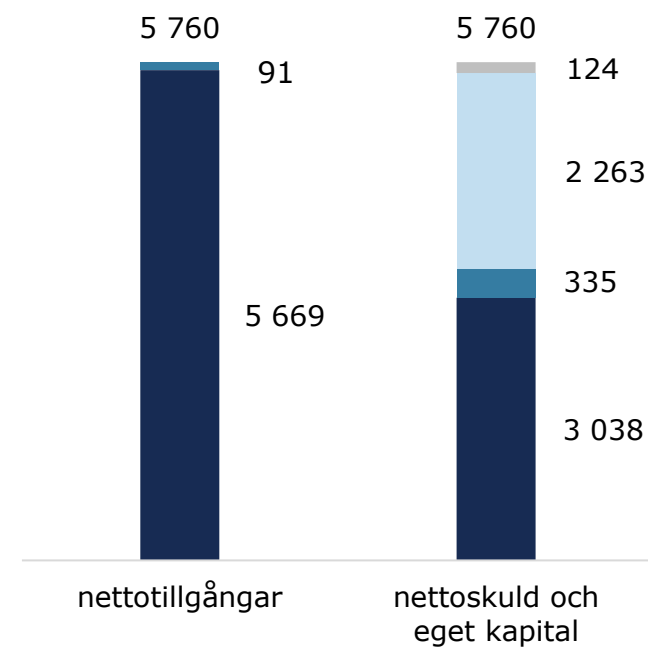
nettoskuld meur



soliditet, inklusive hybridkapital procent



nettobalans meur



låg likviditetsrisk

likviditet 226 meur

Vid utgången av 2025 uppgick likviditeten till 226 meur (691), bestående av likvida tillgångar och outnyttjade kreditavtal.

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 44 meur (47) med en genomsnittlig löptid om 1,4 år (0,9).

Avtal som är avsedda att behållas förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade kreditavtalen har tillhandahållits av 3 banker (4).

Likvida medel uppgick till 182 meur.

Vid utgången av 2025 hade Akelius inga finansiella investeringar, efter att under det första kvartalet ha sålt sina återstående 51 800 760 aktier i Castellum AB till Akelius Apartments Ltd för 604 meur och använt intäkterna för att återbetala förfallande lån.

finansiell garanti om 1 500 meur

Garantin från Akelius Apartments Ltd kan utnyttjas på begäran för att återbetala förfallande skuld och ger ett extra lager av likviditet och finansiell säkerhet.

Den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd. reducerades efter det tredje kvartalet.

Vid årets slut uppgick det återstående utrymmet under garantin till 1 500 meur (1 900).

kapitalanvändning och kapitalkällor

Kapitalanvändning består av investeringar, signerade fastighetsköp och kortfristiga lån.

Uppgraderingar kan stoppas inom en tremånadersperiod.

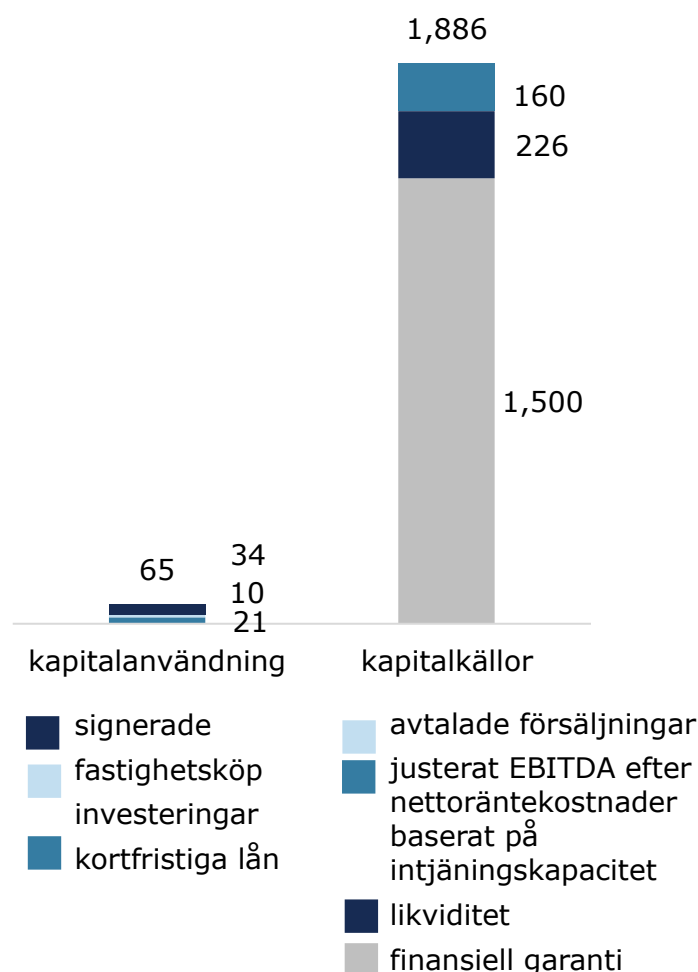
Akelius uppskattar investeringarna till 10 meur (10) under en sådan period.

Kapitalkällor inkluderar likviditet, justerad EBITDA efter nettoräntekostnader baserat på intjäningskapacitet, finansiella garantier från närstående parter samt avtalade försäljningar.

Kapitalkällorna överstiger kapitalanvändningen för det kommande året och, med hög sannolikhet, för de kommande två åren.

kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



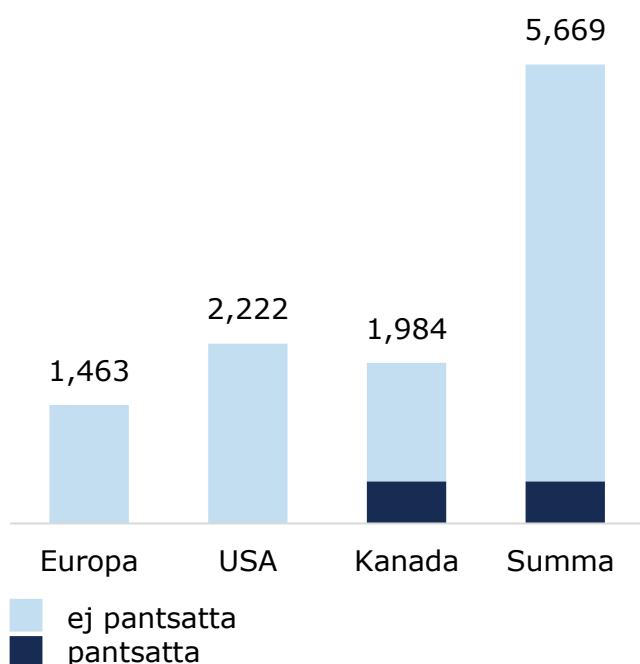
ej pantsatta fastigheter

Ej pantsatta fastigheter stärker den finansiella flexibiliteten och minskar likviditetsrisken.

Ej pantsatta fastigheter uppgick till 5 148 meur (5 638) vid utgången av 2025. Kvoten för ej pantsatta tillgångar var 2,53, jämfört med 2,37 vid utgången av 2024.

pantsättning av fastigheter

meur



låg finansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att förfallande lån inte kan refinansieras på acceptabla villkor, eller över huvud taget, utan att det krävs tvångsförsäljningar av tillgångar, utspädning av eget kapital eller extraordinärt stöd.

Akelius refinansieringsrisk begränsas genom diversifierad upplåning och en jämnt fördelad förfalloprofil.

Med bostadsfastigheter i Europa och Nordamerika har Akelius tillgång till flera kapitalmarknader.

Marknadsförhållanden och prissättning varierar mellan regioner och finansieringsinstrument.

Akelius diversifierade finansieringsstruktur ger flexibilitet att välja mellan säkerställd och icke-säkerställd finansiering beroende på marknadsläget.

Refinansiering är därför inte beroende av en enskild marknad, valuta eller typ av instrument.

Akelius tar upp långfristiga bolån hos lokala banker och hypoteksinstitut och kompletterar dessa med icke-säkerställda obligationer och kreditfaciliteter från stora affärsbanker.

Akelius har i första hand tillgång till de europeiska kapitalmarknaderna.

Under 2025 återbetalade Akelius två obligationer, delvis med intäkterna från försäljningen av Castellumaktierna.

Akelius tog också upp säkerställda lån om 107 miljoner euro i Kanada.

Även närståendelån togs upp under 2025.

Vid utgången av 2025 består Akelius finansieringskällor av 3 banker (4), 3 obligationer (5) och en hybridobligation. 1 595 meur i icke-säkerställd skuld är upplånad av moderbolagets dotterbolag Akelius Residential Property Financing B.V. Närståendelån uppgick till 658 meur, varav 200 meur förfaller inom två år och resterande inom tre år.

Akelius refinansieringsrisk begränsas genom den finansiella garanti som lämnats av Akelius Apartments Ltd samt en stor andel obelånade fastigheter.

aktiviteter på kapitalmarknaden

15 augusti 2025

återbetalning obligationer 400 mgbp

7 februari 2025

återbetalning obligationer 600 meur

12 november 2024

återbetalning obligationer 854 msek

14 mars 2024

återbetalning obligation 500 meur

18 oktober 2023

inlösen riktad låneemission 210 musd

3 oktober 2023

återbetalning obligation 899 msek

7 mars 2023

återbetalning obligation 146 msek

3 mars 2023

återbetalning obligation 41 msek

10 juli 2023

återbetalning hybridobligation 315 meur

12 maj 2022

återbetalning obligation 500 meur

30 mars 2022

återbetalning hybridobligationer 350 meur

begränsad ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i marknadsräntor påverkar kassaflöde, räntetäckningsgrad och finansiell flexibilitet negativt.

Akelius mål är att skydda kassaflödesstabiliteten och säkerställa en tillräcklig räntetäckningsgrad under både normala och pressade marknadsförhållanden.

långsiktiga lån reducerar risk

Akelius ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en plötslig ränteuppgång.

Lånekostnaderna baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler.

Den underliggande räntan säkerställs genom användning av långfristiga lån med fast ränta samt derivat.

Stabila kreditmarginaler säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal.

Per utgången av 2025 var den genomsnittliga räntebindningen 3,6 år (3,7).

Under 2025 har den genomsnittliga räntan för lånen ökat till 1,91 procent (1,15) under 2025.

EBITDA stärker räntetäckningsgraden

Akelius fastigheter genererar ett stadigt ökande EBITDA, vilket stärker förmågan att betala högre räntekostnader över tid.

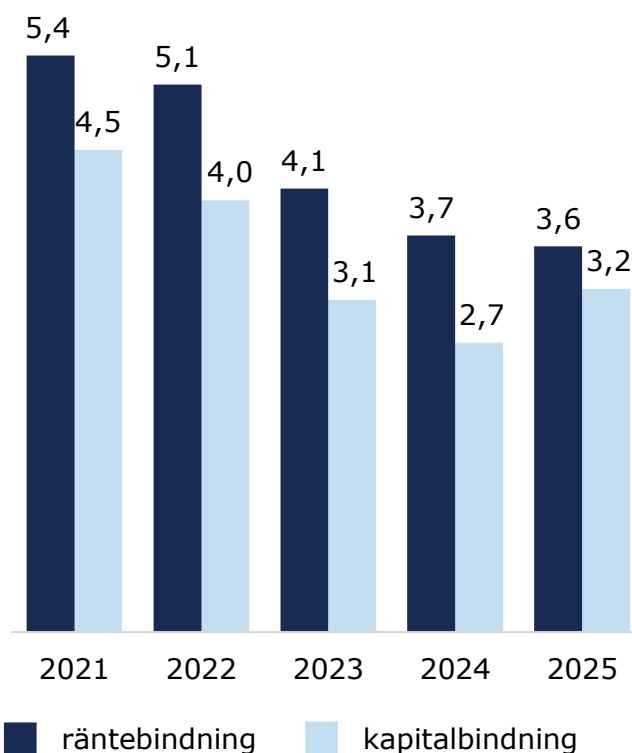
Ett växande EBITDA stödjer fastighetsvärden och bidrar, vid avyttring av fastigheter, till realiserad värdetillväxt och ytterligare kassaflöde.

Den finansiella policyn kräver att Akelius ska kunna motstå en betydande ränteuppgång samtidigt som bolaget upprätthåller en räntetäckningsgrad om minst 2,0, med en ambition att överstiga 2,4.

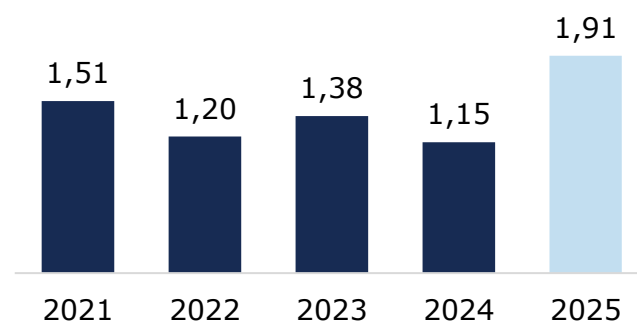
Vid utgången av 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 6,2 (4,7).

Exklusive realiserad värdetillväxt i fastighetsportföljen var räntetäckningsgraden 6,9 (5,3).

räntebindning 3,6 år
kapitalbindning 3,2 år



genomsnittlig ränta 1,91 procent



aktuell räntetäckningsförmåga och intjäningskapacitet

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras huvudsakligen i befintliga fastigheter.

Detta leder till ett växande driftöverskott. Det är därför rimligare att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen.

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbeståndets rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Genomsnittlig valutakurs för det senaste året har använts.

Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt, som inte påverkar kassaflödet.

Intjäningskapacitet på en tolv månadersperiod är inte en prognos för de kommande tolv månaderna.

Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

	Jan-dec 2025	Intjänings- kapacitet per 31 dec 2025
meur		
Hysesintäkter	368	378
Driftskostnader	-135	-137
Underhåll	-21	-23
Driftöverskott	212	218
Centrala administrationskostnader	-10	-10
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	202	208
Övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat EBITDA	201	207
Nettoräntekostnader	-29	-47
Justerat EBITDA efter nettoräntekostnader	172	160
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	6,9	4,4
Realiserad värdetillväxt	-21	
Räntetäckningsgrad	6,2	
Nettoskuld per 31 dec 2025	2 263	2 263
Nettoskuld / rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,2	10,9

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 december 2025.

Hysesintäkter inkluderar 360 meur i hyresvärde för bostäder per 1 januari 2026, 16 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

-8 meur i reell vakans för lägenheter samt 10 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 360 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 349 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

övrig finansiell information

moderbolaget

Moderbolaget är Akelius Residential Property AB (publ).

Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen samt förse dotterbolagen med finansiering.

Resultat från andelar i dotterbolag uppgick till -81 meur (17).

Finansnetto uppgick till -41 meur (-25).

Årets resultat uppgick till -107 meur (-34).

förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i eur

Balanserade vinstmedel	-46 512 094
Överkursfond	2 781 700 195
Årets vinst	-107 127 843
Summa	2 628 060 258

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt

Till ny räkning överförs	2 628 060 258
Summa disponerat	2 628 060 258

hållbarhetsrapport

Akelius har integrerat hållbarhetsrapporten i förvaltningsberättelsen.

Se sidorna 57-90 för referens.

nyckeltal

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 038	3 381	2 833	4 506	7 049
Soliditet, procent	51	50	42	50	57
Soliditet inklusive hybridobligationer, procent	57	55	47	57	64
Avkastning på eget kapital, procent	-10	2	-8	-8	52
Substansvärde, meur	3 034	3 397	2 863	4 433	7 087
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	368	357	333	303	212
Tillväxt hysesintäkter, procent	3,1	7,4	10,0	42,9	12,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,8	6,8	10,8	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	212	200	173	148	99
Tillväxt driftöverskott, procent	5,9	15,7	16,7	49,6	8,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,0	14,3	18,0	18,9	-2,1
Överskottsgrad, procent	57,4	55,9	51,9	48,9	46,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	39	36	42	16	0
Ej pantsatt kvot	2,53	2,37	1,97	2,50	3,76
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	4,7	21,7	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,9	5,3	22,0	9,6	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	1,91	1,15	1,38	1,20	1,51
Räntebindning, år	3,6	3,7	4,1	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,2	2,7	3,1	4,0	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 650	20 072	19 652	19 545	17 770
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 289	1 262	1 233	1 234	1 115
Hysespotential, procent	18	20	21	22	25
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,9	1,3	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	4,7	5,9	8,1	12,5
Omsättning hyresgäster, procent	24	23	23	25	27
Verkligt värde, euro/kvm	4 398	4 748	4 613	5 001	5 399
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	366	377	337	317	258
Direktavkastningskrav, procent	4,88	4,89	4,74	4,20	3,99
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,01	0,19	0,55	0,21	-0,16
Ingående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139
Värdeförändring, meur	-42	-102	-582	-592	1 719
Investering, meur	111	157	194	205	360
Köp, meur	110	135	-	457	588
Försäljning, meur	-16	-29	-5	-11	-9 138
Valutakursdifferenser, meur	-486	145	-94	94	352
Utgående verkligt värde, meur	5 669	5 992	5 686	6 173	6 020

Se definitioner på sidorna 166-168 samt alternativa nyckeltal på sidorna 163-165.

hållbarhetsrapport 2025

ESRS 2 allmän information

BP-1 allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Detta är Akelius Residential Property AB (publ)s hållbarhetsrapport för rapporteringsåret 2025 i enlighet med EU-direktiv 2014/95/EU och ESRS enligt kraven i CSRD och EFRAG:s ramverk.

Omfattningen av rapporten följer Akelius koncernredovisning. Den återspeglar verksamheten i Akelius Residential Property AB, organisationsnummer 556156-0383, och dess dotterbolag.

De upplysningar som presenteras här omfattar alla obligatoriska krav inom ESRS 2 samt de ämnen som har identifierats som väsentliga genom Akelius dubbla väsentlighetsanalys. Där det är relevant hänvisar rapporten även till globalt erkända ramverk såsom EU-taxonomin, avsnitt om miljöupplysningar, sidan 73, för att säkerställa jämförbarhet och transparens.

Rapporten omfattar räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Akelius rapporterar om hållbarhetsprestationer årligen, integrerat i företagets finansiella rapporteringscykel.

Hållbarhetsrapporten inkluderar information om värdekedjan kopplad till Akelius direkta och indirekta affärsverksamhet, både uppströms och nedströms.

Hela värdekedjan beaktades i bedömningen av påverkan, risker och möjligheter, IRO:er, vilket beskrivs i avsnittet om väsentliga IRO:er.

Akelius hållbarhetsrapport är upprättad på koncernnivå och omfattar både uppströms och nedströms värdekedja.

Omnibus övergångsregler ger företag möjlighet att utelämnas rapportering enligt vissa standarder, förutom det som krävs enligt ESRS 2 standarder. Reglerna gör det möjligt för alla företag att utelämnas rapportering om förväntade finansiella effekter, E4 – *biologisk mångfald och ekosystem*,

S2 – *anställda i värdekedjan*, S3 – *berörda samhällen*, S4 – *konsumenter och slutanvändare*.

Utöver detta kommer Akelius även att tillämpa Omnibus övergångsregler för företag med färre än 750 anställda och därför inte rapportera Scope 3 och S1, *egen arbetskraft*. Eftersom Akelius har identifierat en risk inom S1, *egen arbetskraft*, och S4, *konsumenter och slutanvändare*, har endast de delar som är direkt kopplade till dessa risker inkluderats.

Detta tillvägagångssätt ligger i linje med övergångsreglerna.

För Scope 3 växthusgasutsläpp, E1-6, kan upplysningar utelämnas i detalj under år 1 till 2.

Datainsamling och mätprocesser har påbörjats men utvecklas fortfarande.

Scope 3-utsläpp inkluderar

- utsläpp från hyresgästernas elanvändning
- inbäddat kol från produktion och transport av byggmaterial som används vid renovering
- bränsle- och energirelaterade aktiviteter
- Akelius sålde sin sista andel i Castellum under 2025 och har därför inte längre några Scope 3-utsläpp kopplade till investeringar

Dessutom kan företag utelämnas förväntade finansiella effekter av klimatrelaterade risker. En översiktlig beskrivning av dessa effekter finns på sidan 66.

BP-2 upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

presentation av hållbarhetsinformationen

Data över elförbrukning för den tyska portföljen, 2 fastigheter, som förvärvades i augusti 2025 fanns inte tillgängliga vid årets slut och har därför exkluderats från rapporteringen.

Dessutom har hyresgästernas energiförbrukning utesluts eftersom sådan data saknas.

Slutligen har de kontor som Akelius hyr i Sverige, Frankrike och Tyskland exkluderats från datainsamlingen då de bedömts som oväsentliga.

värdekedjedata uppskattade med hjälp av indirekta källor

Akelius samlar in data om energiförbrukning och energianvändning via leverantörsrapporter från webbportaler och fakturor.

Denna data lagras och hanteras i interna system.

Akelius beräknar växthusgasutsläpp genom att tillämpa emissionsfaktorer från GHG-protokoll såsom IPCC och DEFRA.

Scope 1-utsläpp samlas in via direkta mätningar och tillgång till bränslefakturor för fastigheter som ägs av Akelius.

Scope 2-utsläpp baseras på leverantörsfakturor och data från energibolag för el samt fjärrvärme och kyla.

Akelius rapporterar både platsbaserade och marknadsbaserade utsläpp, när marknadsbaserad data finns tillgänglig, för att kunna belysa både miljöpåverkan och inköpsbeslut.

I de fall där direkta mätningar eller exakta data inte finns tillgängliga använder Akelius väldokumenterade uppskattningar och antaganden för att upprätthålla tillförlitlighet och transparens.

Dessa innefattar bland annat jämförelser mot tidigare perioder och mellan städer.

Uppskattningar har använts i avsnitt E1-5 *energianvändning och energimix*, samt E1-6 *bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp*.

För att säkerställa fortsatt överensstämmelse med bästa praxis och förbättra datakvaliteten kan Akelius komma att uppdatera sin metodik.

GOV-1 förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

För en övergripande beskrivning av de administrativa, ledande och övervakande organens roll, samt information om styrelseledamöternas relevanta erfarenhet, se sidan 41, bolagsstyrning.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för ESG-strategin och för att säkerställa efterlevnad av relevanta regelverk.

Styrelsen består av fem ledamöter, varav fyra är män, 80 procent, och en ledamot, 20 procent, är verkställande ledamot.

Det finns ingen representation av anställda eller andra icke-anställda i styrelsen.

Styrelsen granskar årligen hållbarhetspolicy och andra relaterade policydokument som styr Akelius långsiktiga hållbarhetsarbete. Styrelsen godkänner även den CSRD-anpassade årsrapporteringen baserat på rekommendationer från revisionsutskottet samt hållbarhets- och byggkommittén.

Revisionsutskottet ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter samt hållbarhetsrapporteringen. Utskottet rapporterar direkt till styrelsen.

Hållbarhets- och byggkommittén övervakar integreringen av hållbarhetsmålen i verksamheten, följer upp framsteg, utvärderar risker och möjligheter samt rapporterar till styrelsen om hållbarhetsprestationer. Kommittén består av fyra medlemmar, varav en är styrelseledamot.

VD och hållbarhetsteamet möts regelbundet för att analysera och följa upp hållbarhetsarbetets utveckling.

Hållbarhetsteamet och energiansvariga i respektive stad ansvarar för insamlingen av energidata och koordinerar processerna tillsammans med city managers.

De styrande organen har, eller kan tillgå, relevant hållbarhetsrelaterad expertis. Hållbarhetsteamet har erfarenhet inom miljö-, sociala och styrningsrelaterade frågor, ESG.

Energiansvariga har specialiserad kunskap inom miljöfrågor.

Akelius styrdokument omfattar

- uppförandekoden
- uppförandekoden för leverantörer
- hållbarhetspolicy
- antikorrupsionspolicy
- policy för mångfald och jämlikhet bland personal
- visseblåsarpolicy
- policy för politiskt engagemang
- hälso- och säkerhetspolicy
- policy för en hållbar arbetsmiljö
- energihanteringspolicy
- föreningsfrihetspolicy
- policy för minskning av växthusgasutsläpp
- grön upphandlingspolicy

- policy för ansvarsfulla investeringar
- dataskyddspolicy

Alla ovan nämnda policydokument, med undantag för riktlinjerna för ansvarsfullt inköp samt underhållspolicyn, är antagna av styrelsen.

Dessa två policyer antas av en lämplig representant från ledningsgruppen.

GOV-2 information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Ledningen och styrelsen får kvartalsvisa uppdateringar genom rapportering av affärsrisker och operativa risker som omfattar samtliga hållbarhetsfrågor.

Bedömning av påverkan, risker och möjligheter ingår som en del av styrelsens översyn av företagets strategi.

Under 2025 beaktade styrelsen alla väsentliga IRO:er som en del av översynen av väsentlighetsanalysen, se SBM-3 på sidan 63.

Särskilt fokus lades på den ökande andelen miljöcertifierade byggnader.

GOV-3 integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Akelius har inga incitamentsbaserade ersättningspolicys.

Företagskulturen i sig uppmuntrar medarbetare att integrera ett hållbart och medvetet arbetssätt i alla delar av verksamheten.

GOV-4 förklaring om tillbörlig aktsamhet

Akelius due diligenceprocesser syftar till att följa de principer som anges i FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag i all verksamhet.

Akelius genomför motsvarande åtgärder i verksamheten utifrån företagets uppförandekod och säkerställer att affärspartners följer samma standarder. Se tabellen på nästa sida.

GOV-5 riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Ansaret för att upprätta hållbarhetsrapporten ligger hos koncernredovisningsavdelningen i samarbete med hållbarhetsteamet.

Hållbarhetsteamet ansvarar för att övervaka datainsamlingen samt att säkerställa ett standardiserat dataramverk för att säkerställa enhetliga definitioner, beräkningar och nyckeltal efterföljs.

Koncernredovisningen säkerställer att relevanta upplysningar inkluderas i rapporteringen.

Revisionsutskottet informeras löpande om förändringar i rapporteringen för att säkerställa att lagkraven uppfylls.

Processen för hållbarhetsrapportering innebär risker såsom ofullständiga upplysningar, felaktig data, bristande regelefterlevnad och operativa störningar.

För att minska dessa risker tillämpar Akelius ett strukturerat styrningsramverk med tydlig ansvarsfördelning och processer för dataverifiering.

Risker kopplade till hållbarhetsrapporter är integrerade i Akelius interna riskhanteringsprocesser. Identifierade avvikelser hanteras av berörda avdelningar och åtgärdas omgående.

GOV-4 förklaring om tillbörlig aktsamhet tabell

grundläggande delar i due diligence	paragraf i hållbarhetsrapport
a) att integrera due diligence i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-2.26 a), b), GOV-3.29, SBM-3.48 G1-1.9 och 10a)
	ESRS 2, GOV-2.26 b), SBM-2.45, IRO-1.53 ESRS S.1.12, S1-2.27 ESRS S4.8, S4-2.20 och 21
b) att involvera berörda intressenter i alla centrala steg av due diligenceprocessen	MDR-P: E1-2.22, 23 och 25, S1-1.19 och 24 a, d), S4.1.15, G1-1.9 och 10a
c) att identifiera och bedöma negativa konsekvenser	ESRS 2, IRO-1.53, SBM-3.48 ESRS E1-3.28, och 29 a), b)
d) att vidta åtgärder för att hantera dessa negativa konsekvenser	S1-4.37 to 43 S1-4.30 to 36 ESRS E1-3.28 och 29 a), b) E1-4.33 och 34
e) att följa upp och utvärdera effektiviteten av dessa insatser samt kommunicera resultaten	S1-4.42, S1-5.46 och 47 S4-5.40 och 41 S4-4.37, S4-5.40 och 41, G1-4.24 a) och 25 a)

SBM-1 strategi, affärsmodell och värdekedja

Akelius hållbarhetsstrategi har integrerats i bolagets övergripande strategi och affärsmodell.

Akelius är en långsiktig investerare och förvaltare av bostadshyresfastigheter i storstadsområden i Europa och Nordamerika. Intäkterna genereras huvudsakligen genom hyresintäkter från bostäder. Affärsmodellen fokuserar på att förvärva och renovera fastigheter och därigenom erbjuda långsiktiga boenden av hög kvalitet.

Strategin integrerar miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter.

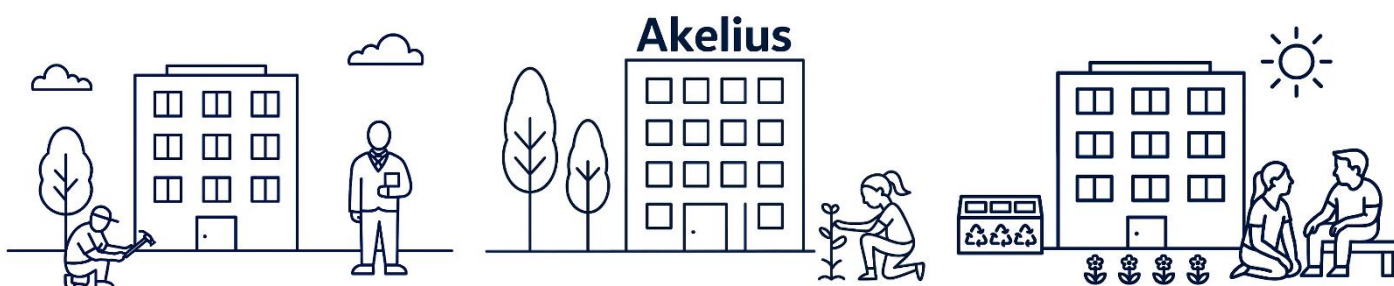
Renovering och underhåll av fastigheter förbättrar energieffektivitet, säkerhet och långsiktigt fastighetsvärde.

Hyresgästrelationer tas om hand för att säkerställa trygghet och nöjdhet. Medarbetarna ska erbjudas en säker och stödjande arbetsmiljö.

Hela verksamheten stöds av en integrerad värdekedja som omfattar inköp, drift, distribution och intressentengagemang. En förenklad översikt framgår nedan.

Indata består av finansiella resurser, förvaltningsfastigheter, humankapital samt byggmaterial.

Utdata utgörs av förbättrade och energieffektiva bostäder som genererar stabil avkastning på lång sikt.



uppströms

Akelius förvärvar fastigheter. Tjänster såsom underhållsarbete, trädgårdsskötsel och städning utförs huvudsakligen av underentreprenörer.

komponenter i värdekedjan

- fastighetsförvärv
- naturresurser, energi, råmaterial samt teknik som används vid ombyggnation
- leverantörer och underentreprenörer

egen verksamhet

Akelius äger, förvaltar och renoverar fastigheter. Akelius strävar kontinuerligt efter att upprätthålla och förbättra boendekvaliteten för hyresgästerna. Akelius har över sexhundra anställda som bidrar till företagets utveckling. Finansiering säkerställs med hänsyn till räntor och löptider.

komponenter i värdekedjan

- fastighetsrenovering
- fastighetsförvaltning
- medarbetarnas välbefinnande
- finansiering

nedströms

Hyresgästerna är Akelius slutkunder och fokus ligger på att erbjuda attraktiva hyresbostäder. Akelius strävar efter att skapa mer miljövänliga bostäder. Försäljning av fastigheter kan ske när det anses vara lämpligt.

komponenter i värdekedjan

- hyresgästers välbefinnande
- försäljning av fastigheter

SBM-2 intressenters intressen och synpunkter

Akelius har nära kontakt med sina intressenter, däribland hyresgäster, egna medarbetare, aktieägare, investerare, lokala offentliga aktörer och leverantörer.

Akelius granskar och utvecklar kontinuerligt sina processer för att säkerställa att de ligger i linje med intressenternas förväntningar och för att motverka eventuella negativa effekter.

Deras återkoppling beaktas även vid uppföljning av strategin och affärsmodellen.

Ledningen och styrelsen följer upp intressenternas synpunkter kvartalsvis.

Nedan presenteras de viktigaste intressenterna tillsammans med syftet med kommunikationen, formerna för interaktion och de resultat som uppnåtts.

intressenter	syfte	hur	resultat
hyresgäster	säkerställa att hyresgästerna är nöjda och trygga	kundservicecenter, privata möten, lokala evenemang	förbättrad trygghet och god kommunikation
anställda	skapa en vänlig och trygg arbetsplats, samt ha motiverade medarbetare	återkoppling till och från chef, personalkonferens vartannat år, Biennal, tillgång till visselblåsarfunktion	ökat initiativtagande och förbättrad arbetskvalitet
leverantörer	följa Akelius uppförandekod för leverantörer	due diligenceprocess, förhandling i samband med beställningar, visselblåsarfunktion	förbättra upphandlingsprocessen med fokus på leverantörer som ligger i linje med Akelius ESG-mål
bransch-relaterade offentliga aktörer	direkt dialog med kommuner och myndigheter	diskussioner genom medlemskap i branschorganisationer, deltagande i forum för stadsplanering	efterlevnad av lagstiftning, lokalt samarbete för att förbättra närområden samt att bidra med expertkunskap i arbetet med kommande regleringar
långgivare och investerare	kommunicera strategin till investerare och långgivare	individuella samtal med banker och investerare, genomgång av finansiella rapporter, presentationer på kapitalmarknaden	uppfylla finansiella intressenters behov av hållbarhetsdata och hålla investerare informerade om Akelius ESG-mål
media	transparent och trovärdig kommunikation	proaktivt genom pressmeddelanden och intervjuer, reaktivt genom att besvara medieförfrågningar, återkommande medieträning för talespersoner	upprätthålla en konstruktiv relation med media och allmänhet
aktieägarna	säkerställa att Akelius hållbarhetsstrategi och mål följs, leverera långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö	dialoger och möten med aktieägarrepresentanter, styrelsemöten	tillgodose aktieägarnas behov av hållbarhetsdata och information om ESG-relaterade frågor

SBM-3 väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Akelius dubbla väsentlighetsanalys, DMA, resulterade i de väsentliga påverkan, risker och möjligheter, IRO:er, som beskrivs nedan.

Översikten illustrerar var dessa IRO:er förekommer i verksamheten och värdekedjan och hur de relaterar till strategin och affärsmodellen.

Mer detaljerad information om varje ämne finns i avsnitt SBM-3, sidan 66, 78, 81 och 83.

Inga enhetsspecifika ämnen har identifierats.

ESRS E1 – klimatförändringar		kategori	värde- kedja	tids- horisont
klimateanpassning	risk för egendomsskador till följd av extrema väderhändelser som leder till ökade kostnader och potentiella intäktsförluster	● – P	D	S, M, L
klimatbegränsning	risk för negativa miljöeffekter till följd av förbrukning av fossila bränslen	– A	U, O	S, M, L
	risk för negativa miljöeffekter till följd av energianvändning	– A	O, D	S, M, L
	risk för omställningskostnader vid skifte från fossila bränslen med anledning av regulatoriska krav (DPE)	● – P	U, O, D	S, M, L
	möjlighet till ökade intäkter genom miljöcertifierade byggnader	● + P	U, O, D	S, M, L
energianvändning	risk kopplad till energieffektivitet i fastigheter	● – P	O, D	S, M, L
	positiv påverkan från solpaneler eller energieffektiva åtgärder	● + P	O, D	S, M, L
ESRS S1 – den egna arbetskraften				
arbetsvillkor	risk för medarbetares hälsa och säkerhet	● – P	O	S, M, L
EFRS S4 – konsumenter och slutanvändare				
arbetsvillkor	risk för hyresgästers hälsa och säkerhet	● – P	D	S, M, L
ERSG G1 – ansvarsfullt företagande				
affärsetik	skapande av en motsvarande företagskultur genom uppförandekoden	● + P	U, O, D	S, M, L
korruption och mutor	risk för korruption och mutbrott	● – P	U, O, D	S, M, L

kategori

+ – positiv påverkan
– – negativ påverkan

● finansiell möjlighet

● finansiell risk

värdekedja

U – uppströms
O – egen verksamhet
D – nedströms

tidshorisont

S – kort sikt
M – medellång sikt
L – lång sikt

A – faktiskt

P – potentiellt

effekter av identifierade väsentliga IRO:er på Akelius affärsmodell, värdekedja, strategi och beslutsfattande

Akelius strategi och affärsmodell samverkar med de identifierade IRO:erna. Risker påverkar den strategiska inriktningen och beslut påverkar risknivån. Akelius anpassar sin strategi för att förbli motståndskraftig och för att kunna ta till vara på möjligheter.

Hållbarhetsstrategin fokuserar på att minska koldioxidavtrycket samt förbättra energieffektivitet och energikällorna. IRO:er relaterade till medarbetare och hyresgäster betonar säkerhet och hälsa. Dessa arbetskrafts- och hyresgästrelaterade risker formar även viktiga strategiska beslut. Akelius har stärkt sitt åtagande kring etiskt agerande och samarbetar över hela värdekedjan för att motverka risker såsom korruption och mutor.

Akelius nuvarande finansiella effekter från de identifierade IRO:erna består främst av kapitalutgifter och rörelsekostnader kopplade till genomförandet av omställningsplanen för klimatförändringar. Ytterligare information gällande omställningsplanen framgår i stycke E1-1.

Förväntade effekter omfattar ytterligare kapitalutgifter och operativa kostnader kopplade till åtgärder för att minska risker samt ökade regelkrav i omställningen mot en mer hållbar verksamhet.

Därutöver kan potentiella finansiella effekter uppstå på grund av skador på fastigheter och störningar i verksamheten som orsakas av extrema väderhändelser.

IRO-1 – beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter

förberedelse

Akelius metodik för den dubbla väsentlighetsanalysen, DMA, omfattade en detaljerad process för att identifiera, bedöma och prioritera hållbarhetsfrågor baserat på deras påverkan och finansiella väsentlighet.

förståelse av kontexten och kartläggning av värdekedjan

Akelius började med att analysera kontexten för sin verksamhet, sina affärsrelationer,

värdekedjan samt de intressenter som påverkas.

Input i processen bestod av interna beskrivningar av koncernens verksamhet, interna operativa data, intressentinsikter samt uttalanden från specialister.

De potentiella IRO:erna härleddes sedan från de väsentliga punkter som identifierats. Utöver informationen från den befintliga väsentlighetsanalysen identifierades IRO:er även utifrån de operativa och finansiella risker som finns i den dagliga verksamheten. Inga ämnen eller delområden uteslöts i den första bedömningsrundan.

intressentdialog

Akelius involverade därefter en bred grupp interna och externa intressenter, däribland medarbetare, leverantörer och hyresgäster, genom intervjuer, workshops och litteraturstudier.

Benchmarking mot branschkollegor samt avstämning med revisorer och input från styrelsen ingick också i processen.

identifiering av IRO:er

Potentiella IRO:er anpassades till de hållbarhetsområden som anges i ESRS 1 för att säkerställa full täckning i väsentlighetsbedömningen.

bedömning av väsentlighet för identifierade IRO:er

De identifierade ämnena bedömdes utifrån deras påverkan på människor och miljö samt deras effekt på Akelius finansiella resultat. De väsentliga IRO:erna kategoriserades som kort-, medel- och långsiktiga och specificerades för värdekedjans olika delar.

bedömning av påverkan

Positiva och negativa effekter bedöms utifrån allvarlighetsgrad baserad på omfattning, utbredning och graden av oåterkallelighet, samt sannolikhet.

Varje parameter poängsätts från 1 till 5, där 5 är högst väsentlighet.

bedömning av finansiell väsentlighet

Finansiella risker och möjligheter bedöms genom att kombinera sannolikhet med storlek och magnitud, båda poängsatta 1 till 5, där 5 är högst väsentlighet.

Storlek och magnitud avser kvalitativa finansiella effekter på tillväxt och lönsamhet på kort, medellång och lång sikt.

total bedömning

En risk eller möjlighet anses vara väsentlig när den totala poängen överstiger 3. Om ett ämne är väsentligt endast i en av dimensionerna, påverkan eller finansiell, bedömer teamet om det ändå ska inkluderas enligt principen om dubbel väsentlighet.

Hållbarhetsrelaterade risker bedöms inom ramen för koncernens övergripande riskhantering för att säkerställa att hållbarhetsrisker prioriteras på samma sätt som andra affärsrelaterade risker.

validering av resultat

De preliminära resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av Akelius hållbarhetsteam och identifierade sju ämnen som väsentliga, se nedan. Signifikant motsvarar 5 och minimal motsvarar 1.

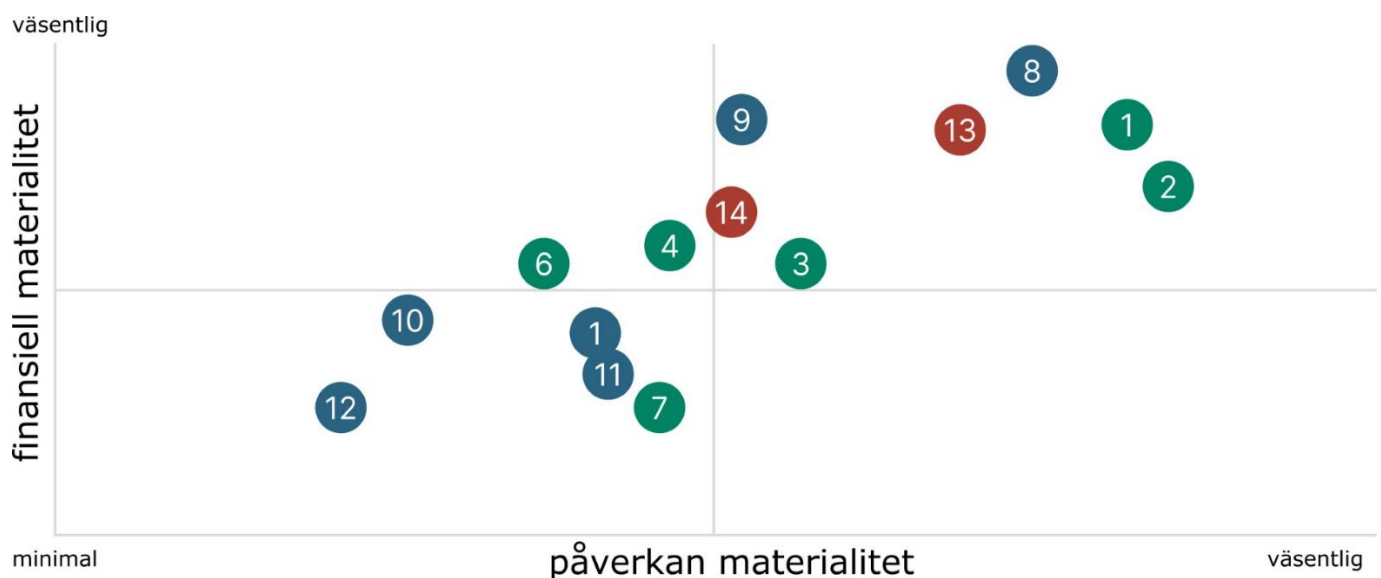
Ämnesområdena E5 – *Resursanvändning och cirkulär ekonomi* och S2 – *anställda i värdekedjan* bedömdes som icke-väsentliga både ur påverkansperspektivet och det finansiella perspektivet, främst på grund av den betydande nedganpången i större byggnadsarbeten efter projektens slutförande och fastighetsförsäljningar som kräver omfattande renovering. Akelius kommer att fortsätta bevaka dessa områden för framtida relevans.

godkännande av styrelsen

Rekommendationerna presenterades för styrelsen, som därefter godkände dem.

Detaljerade resonemang om processen för att identifiera och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter återfinns i respektive avsnitt.

IRO och Appendix B finns på sidorna 86-89.



 miljö	 social	 styrning
1 klimatförändring, energi 2 klimatförändring, certifierade fastigheter 3 klimatförändring, anpassning 4 klimatförändring, begränsning 5 vatten och marina resurser, vatten 6 utsläpp, särskilt farliga ämne 7 cirkulär ekonomi, avfall	8 konsumenter och slutanvändare, hälsa och säkerhet 9 egen arbetskraft, hälsa och säkerhet 10 egen arbetskraft, lika behandling och möjligheter 11 arbetskraft i värdekedjan, arbetsförhållanden 12 konsumenter och slutanvändare, tillgång till produkter och service	13 ansvarsfullt företagande, affärsetik 14 ansvarsfullt företagande, företagskultur

ESRS E1 miljöupplysningar

Akelius har tillämpat Omnibus övergångsregler för alla företag och utelämnar därför rapportering om förväntade finansiella effekter från klimatförändringar samt E4 – *biologisk mångfald och ekosystem*.

Dessutom kommer Akelius att tillämpa Omnibus undantag för företag med färre än 750 anställda och därmed inte rapportera Scope 3.

ESRS 2 SBM-3 väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

ESRS E1 – klimatförändringar		kategori	värdekedja	tids-horisont
klimateanpassning	risk för egendomsskador till följd av extrema väderhändelser som leder till ökade kostnader och potentiella intäktsförluster	● – P	D	S, M, L
klimatbegränsning	risk för negativa miljöeffekter till följd av förbrukning av fossila bränslen	– A	U, O	S, M, L
	risk för negativa miljöeffekter till följd av energianvändning	– A	O, D	S, M, L
	risk för omställningskostnader vid skifte från fossila bränslen med anledning av regulatoriska krav (DPE)	● – P	U, O, D	S, M, L
	möjlighet till ökade intäkter genom miljöcertifierade byggnader	● + P	U, O, D	S, M, L
energianvändning	risk kopplad till energieffektivitet i fastigheter	● – P	O, D	S, M, L
	positiv påverkan från solpaneler eller energieffektiva åtgärder	● + P	O, D	S, M, L

I enlighet med övergångsreglerna presenteras nedan endast de datapunkter som är direkt kopplade till den identifierade risken.

Akelius har identifierat påverkan, risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar i den egna verksamheten på kort, medellång och lång sikt.

Både miljön och Akelius självt påverkas av klimatrelaterade utmaningar.

De negativa effekterna innefattar

- ökad förbrukning av fossila bränslen och hög energianvändning i verksamheten bidrar till negativa miljöeffekter
- skärpta miljöregler kan leda till högre kostnader för efterlevnad och omställning från fossila bränslen till förnybara energikällor

De positiva effekterna och möjligheterna innefattar

- installation av solpaneler eller energieffektiva uppgraderingar leder till minskad energianvändning
- fokus på miljöcertifieringar för att säkerställa hållbara verksamheter som stödjer klimatåtgärder

Genom att certifiera sina fastigheter stärker Akelius sin attraktivitet för hyresgäster och minskar koldioxidutsläppen.

Riskerna är

- ökade kostnader för att uppfylla regulatoriska krav
- ökade kostnader för skadade fastigheter och intäktsbortfall under återställande av fastighet
- ökade kostnader till följd av låg energieffektivitet

Tidsramarna för Akelius är 2030 och 2050, i linje med scenarierna RCP 4.5 och RCP 8.5, vilket stödjer Akelius mål om netto noll-utsläpp till 2050.

E1 ESRS 2 IRO-1 beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter

metodik för bedömning av klimatpåverkan, risker och möjligheter

Akelius har identifierat två huvudtyper av klimatrelaterade risker

- fysiska risker, omfattar akuta risker, såsom översvämningar, värmeböljor och stormar, samt kroniska risker, såsom stigande temperaturer och vattenstress, vilka kan störa verksamheten och skada fastigheterna, leder till ytterligare kostnader för att hantera skador och för att investera i åtgärder som stärker fastigheternas motståndskraft
- omställningsrisker, uppstår vid övergången till en koldioxidsnål ekonomi och innefattar regulatoriska förändringar, såsom koldioxidprissättning, förändrade preferenser hos hyresgäster

analys av bedömningen

Akelius genomförde en klimatrelaterad riskanalys 2022 med hjälp av Climonomics-programvaran*, baserad på två utsläppsscenarioer, RCP 4.5 och RCP 8.5, över tre tidsperioder, kort, inom ett år, medellång, 1 till 5 år, avser tidshorisont 2030, och lång sikt, vilket avser längre än 5 år, tidshorisont 2050.

RCP 4.5 är det måttliga scenariot där utsläppen når en topp och därefter minskar, vilket resulterar i en temperaturökning över två grader Celsius.

RCP 8.5 är scenariot med höga utsläpp, ett worst-case-scenario, där utsläppen fortsätter att öka och temperaturhöjningen kan nå cirka fyra grader Celsius.

Klimatrisker och möjligheter bedömdes utifrån deras potentiella finansiella påverkan på fastighetsnivå och aggregerades därefter till stadsnivå, med hänsyn till effekter på hyresintäkter, vakansgrader samt drift- och investeringskostnader.

Underlaget bestod av fastigheternas geografiska läge, energianvändningsdata och ekonomiska prestanda.

bedömning av fysiska risker

För de fysiska riskerna användes analysen från Climonomics* baserat på de två scenarierna RCP 4.5 och RCP 8.5.

Bedömningen omfattar både kroniska risker, såsom stigande temperaturer och havsnivåer, och akuta risker, såsom översvämningar, stormar och torka.

Baserat på dessa scenarier bedömde Akelius exponeringen i sitt bostadsfastighetsbestånd utifrån respektive fastighets läge och egenskaper, såsom byggnadstyp och underhållsstatus, samt indikatorer som typ, intensitet och varaktighet av klimatrelaterade händelser.

Analysen utvärderar både sannolikheten och magnituden av riskerna.

Analysen visar att flodöversvämningar utgör den främsta risken för Akelius fastigheter i Toronto och Montreal,

medan temperaturrelaterade extremvärden är de mest betydande riskerna för samtliga städer i Kanada, samt Washington D.C. och New York.

Dessa risker bedöms som sannolika men med måttlig påverkan på kort och medellång sikt, och mer betydande på lång sikt.

Resterande städer anses inte ha en väsentlig risk för ovan.

Andra risker, såsom vattenstress, tropiska cykloner och torka, bedöms ha liten eller ingen påverkan i de städer där Akelius är verksamt.

bedömning av omställningsrisker

Akelius bedömde potentiella omställningsrelaterade händelser på kort, medellång och lång sikt enligt scenarierna RCP 4.5 och RCP 8.5.

Dessa omfattar utvecklingen av klimatrelaterade regler och skatter, förändrade preferenser hos hyresgäster samt ökade drift- och investeringskostnader kopplade till energieffektiviseringsåtgärder och lågutsläppstekniker.

Akelius utvärderade exponeringen med hänsyn till faktorer såsom kostnader för byggmaterial och energi samt förändringar i fastighetsstandarder och certifieringskrav. Bedömningen omfattar sannolikhet, magnitud och varaktighet av risker och möjligheter.

Risker på kort- och medellång sikt inkluderar bristande efterlevnad av krav på energiprestandacertifikat, EPC, framför allt i London och Paris, vilket kan begränsa möjligheten att hyra ut bostäder. Långsiktiga risker avser teknologiska framsteg och konsekvenser för företagets rykt kopplade till avkarbonisering.

EPC-risker bedöms som sannolika men med måttlig påverkan, medan långsiktiga risker är mindre sannolika men potentiellt betydande. Inga bostadsfastigheter kräver omfattande anpassningar för att ligga i linje med övergången till en klimatneutral ekonomi. Framtida rapportering kommer att inkludera kvantifierade riskuppskattningar i enlighet med ESRS AR12(b).

Resultatet av bedömningen delades med Vd och regionala chefer, som säkerställer att lämpliga strategier finns på plats och att prioriteringar fastställs i kapitalkalkyleringen för varje fastighet.

Eftersom både fysiska och omställningsrelaterade klimatförändringar påverkar risk och avkastning är de även en faktor vid fastighetsvärdering.

ESRS 2 SBM-3 resiliensanalys

I resiliensanalysen bedömde Akelius väsentliga klimatrelaterade risker och utvärderade sin motståndskraft genom att granska åtgärder för att mildra riskerna samt förväntade finansiella effekter.

Analysen omfattar alla ägda bostadsfastigheter och exkluderar mindre hyrda kontorsutrymmen och har skapats per IRO.

växthusgasutsläpp i den egna verksamheten, Scope 1 och 2

Risker från utsläpp och energianvändning i bostadsfastigheter över kort, medellång och lång sikt.

effekter av åtgärder

Upprustning av byggnader för att öka energieffektiviteten genom användning av förnybar energi.

förväntade finansiella effekter

Högre kapital- och driftkostnader kopplade till uppgraderingar och förnybara energilösningar.

resultat och osäkerhetsområden

Åtgärderna säkerställer att inga fastigheter riskerar att bli obrukbara.

Framtida regleringar, koldioxidprissättning och ny teknik utgör osäkerhetsmoment.

klimatrelaterade omställningsrisker

Risker från skärpta byggnads- och energiregler på kort, medellång, och lång sikt.

effekter av åtgärder

Säkerställande av regelefterlevnad och kontinuerlig uppföljning.

förväntade finansiella effekter

Högre kostnader för renoveringar, böter, minskade hyresintäkter om lägenheter inte kan hyras ut.

resultat och osäkerhetsområden

Proaktiv planering minskar finansiella risker. Osäkerhet kring framtida regleringar, koldioxidprissättning och tidpunkten för policyförändringar.

möjligheter kopplade till gröna byggnader

Möjligheter från lågkoldioxidteknik, förnybar energi och hållbara material över samtliga tidshorisonter.

effekter av åtgärder

Investeringar i energibesparande åtgärder, installation av solpaneler samt användning av energieffektiva apparater.

förväntade finansiella effekter

Potentiellt högre fastighetsvärden, ökade hyresintäkter samt förbättrad varumärkesbild.

resultat och osäkerhetsområden

Portföljen är väl positionerad för att dra nytta av dessa möjligheter.

Efterfrågan från hyresgäster och statliga incitament utgör osäkerhetsfaktorer.

extremväder och fysiska risker

Risker från översvämningar, stormar, värmeböljor och andra klimatrelaterade hot som påverkar fastigheter främst på medellång och lång sikt.

effekter av åtgärder och resurser

Klimatanpassat byggande, beredskapsplanering samt fastighetsförsäkring.

förväntade finansiella effekter

Potentiellt ökade kostnader för underhåll, högre försäkringspremier samt ökade reparationskostnader.

resultat och osäkerhetsområden

Många riskutsatta fastigheter har redan omfattats av anpassningsåtgärder, vilket minskar exponeringen.

Osäkerhet kvarstår kring frekvens och intensitet av framtida extrema väderhändelser.

Analysen visar att den främsta exponeringen är kopplad till översvämningar, extrem nederbörd, värmeböljor samt ökade krav på energieffektivitet.

Dessa faktorer kan leda till ökade underhållsbehov, högre försäkringskostnader och i vissa fall minskade hyresintäkter. Vissa fastigheter i mer utsatta områden kan kräva ytterligare investeringar.

Ingen av de undersökta scenarierna indikerar ett hot mot Akelius affärsmodells långsiktiga livskraft.

Akelius strategi med kvalitativt underhåll, kontinuerliga uppgraderingar och energieffektiva åtgärder stärker portföljens motståndskraft.

Detta stöds ytterligare genom diversifiering i elva städer.

E1-1 omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

Akelius anpassar sin plan för minskade utsläpp till Parisavtalet och rapporterar sina framsteg i enlighet med ESRS E1, *klimatförändringar*.

Akelius vet att byggnader är en betydande källa till energianvändning och utsläpp. Därför har klimatåtgärder integrerats i företagets operativa strategi.

Detta innebär att investeringar i energibesparande åtgärder prioriteras samt att förnybar energi används i fastighetsportföljen.

Akelius har identifierat nyckelfaktorer för att nå sina mål

- energieffektivitet, isoleringsförbättringar, LED-belysning, optimering av HVAC-system
- bränsleskifte, avveckling av oljeuppvärmning och konvertering av gassystem till el
- köpa förnybar energi, installation av solceller på de egna fastigheterna
- miljöcertifieringar, femtio procent av portföljen certifierad senast 2030
- teknikimplementering, användning av smarta mätare där det är möjligt

Eftersom 2025 är basåret omfattar övergångsplanens åtgärder

- insamling och validering utsläppsdata för Scope 1 och 2

- benchmarking av energianvändning i samtliga regioner
- identifiering av prioriterade fastigheter för uppgraderingar och energibesparande åtgärder

Akelius förväntar sig en investering på cirka 100 meur från 2026 till 2030 för att genomföra sin omställningsplan.

Dessa åtgärder är integrerade i bolagets kapitalallokeringsplaner och är kopplade till företagets färdplan mot klimatneutralitet år 2050.

Den detaljerade övergångsplanen kommer formellt att godkännas av styrelsen och ledningen.

E1-2 policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Akelius arbetar med ett heltäckande angreppssätt avseende klimatfrågor genom att tillämpa ett antal policys för alla sina bostadsfastigheter.

Åtgärdsplaner för klimatanpassning

- hållbarhetspolicy
- uppförandekod för leverantörer
- arbetsmiljö- och säkerhetspolicy
- policy för en hållbar arbetsmiljö
- energihanteringspolicy
- policy för minskning av växthusgasutsläpp
- policy för gröna inköp

Åtgärder för klimatanpassning

- genomförande av fastighetsinspektioner
- integrering av miljövänliga åtgärder i fastighetsdesign och underhåll

Styrelsen har det yttersta ansvaret för implementeringen av klimatrelaterade policys, med översyn från hållbarhetsutskottet. Det operativa ansvaret är delegerat till head of Business Development och den ansvariga för hållbarhetsrapportering.

E1-3 åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

högpunkter från 2025

- upphandlade 2 561 MWh förnybar energi
- genererade 2,23 GWh solenergi

- har totalt 30 miljöcertifierade fastigheter, inklusive 13 i Montreal
- mottog de första miljöcertifieringarna i Paris
- fortsatte att använda smart teknik för att minska energianvändningen

E1-4 mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Akelius har åtagit sig att uppnå klimatneutralitet senast år 2050. Även om Akelius för närvarande saknar validering från Science Based Targets initiative, SBTi, är målen förenliga med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Akelius klimatmål gäller alla bostadsfastigheter i Europa och Nordamerika. Omfattningen inkluderar både operativa aktiviteter, och inköp av energi. Nedströms aktiviteter som avser hyresgäster ingår för närvarande inte på grund av begränsad datatillgång.

Styrelsen, chef för Business Development och den ansvariga för hållbarhetsrapportering fastställer målen.

Scope 2-utsläppen inom målen beräknas enligt både platsbaserad och marknadsbaserad metoder, i enlighet med GHG-protokollets riktlinjer. Målen följs upp årligen med hjälp av nyckeltal såsom energianvändningsintensitet, kWh/m², och växthusgasutsläpp, tCO₂e.

Scope 3-utsläpp är undantagna från rapportering enligt Omnibus övergångsregler för företag med färre än 750 anställda.

Hållbarhetsansvarig granskar framsteg och rapporterar till head of Business Development. Prestationsutvecklingen analyseras mot planerade milstolpar och korrigerande åtgärder vidtas vid avvikelser.

	strategi och handling	mål
kort sikt, kortare än 1 år	- konvertera till förnybar energi Detta stödjer strategin för att förbättra energiförsörjningen.	- minska intensiteten med 2 procent per år - säkerställa att portföljens energianvändningsintensitet ligger under 95 kWh per kvadratmeter senast vid utgången av 2030 för Scope 1 och 2
medellång sikt, 1 till 5 år	- uppgradera byggnaders fasad genom förbättrad isolering samt energieffektiva HVAC - utöka smart byggnadsteknik för att optimera energianvändningen - satsa på miljöcertifieringar för byggnader, till exempel LEED och BREEAM, för nyproduktion och större renoveringsprojekt - att välja material med låg klimatpåverkan och återvunnet innehåll samt hållbara byggmetoder. Detta stödjer strategin för att förbättra energibesparing och minska koldioxidavtrycket.	- ha femtio procent av portföljens golvyta miljöcertifierad av oberoende, erkända organisationer senast vid utgången av 2030
lång sikt, längre än 5 år	- säkerställa att portföljen uppfyller föränderliga regulatoriska krav och marknadsförväntningar Detta stödjer strategin att minska koldioxidavtrycket samt förbättra energibesparing och energiförsörjning.	- bli koldioxidneutrala till år 2050

E1-5 energianvändning och energimix

Energiförbrukningsmått beräknas med faktiska data från energileverantörer och standardiserade emissionsfaktorer från DEFRA, EPA och ADEME. Beläggningsgrad i fastigheter och klimatförhållanden varierar över tid. Mätvärden för energiförbrukning och energimix för det fjärde kvartalet inkluderar uppskattningar baserade på data från de två första kvartalen, normaliserade för säsongsvariationer, eftersom primärdata inte fanns tillgänglig vid rapporteringstillfället. Mätvärdena valideras internt och granskas externt enligt CSRD, utan ytterligare

tredjepartsgranskning. Andelen förnybara energikällor i den totala energianvändningen uppgår till 5 procent, och andelen fossila källor till 95 procent.

Akelius använder varken kol eller råoljeprodukter och inte heller förnybara bränslen som biomassa, biogas eller vätgas.

Naturgas är den främsta fossila energikällan som används för uppvärmning i vissa fastigheter och står för 77,1 procent av den totala energianvändningen. El som köps från fossila källor varierar mellan marknaderna, se nedan.

indikator	mätenhet	2025
Elektricitet		
Total elanvändning	MWh	49 920
Jämförbar total elanvändning	MWh	47 607
Andel av förbrukningen från förnybara källor	procent	5,0
Total mängd såld solenergi	MWh	260
Olja		
Total bränsleförbrukning, olja	MWh	-
Andel av förbrukningen från förnybara källor	procent	0,0
Gas		
Total bränsleförbrukning, gas	MWh	168 117
Jämförbar total bränsleförbrukning, gas	MWh	164 656
Energi		
Total energianvändningsintensitet för byggnader	kWh/sqm	124,8
Total energiförbrukning, el och bränslen	MWh	218 037
Jämförbar total energianvändningsintensitet	kWh/sqm	126,4
Jämförbar energiförbrukning i byggnader, el och bränslen	MWh	212 264

E1-6 bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp

Akelius rapporterar inte jämförelsetal eller Scope 3-utsläpp på grund av övergångsreglerna.

Mätvärden för växthusgasutsläpp beräknas med faktiska data från energileverantörer och standardiserade emissionsfaktorer från DEFRA, EPA och ADEME. Mätvärden för energiförbrukning och energimix för det fjärde kvartalet inkluderar uppskattningar baserade på data från de två första kvartalen, normaliserade för säsongsvariationer, eftersom primärdata inte fanns tillgänglig vid rapporteringstillfället.

Antagandena bygger på stabil beläggningsgrad och konstanta klimatförhållanden, även om beläggningsgrad och klimat i praktiken varierar över tid.

Begränsningar i rapporteringen inkluderar ofullständig data på hyresgästs nivå. Mätvärdena valideras internt och granskas externt enligt CSRD, utan ytterligare tredjepartsgranskning.

	retroaktivt				milstolpar och mål			
intensitet av växthusgasutsläpp	Basår 2025	2024*	2025	pro-cent*	2025	2030	2050	årligt mål procent / basår
Scope 1								
Bruttoväxthusgasutsläpp, t CO2e	30 940		30 940			mål sätts under 2026	netto noll	
Procentandel scope 1 växthusgasutsläpp från reglerade Utsläppshandelssystem, procent	0		0					
Scope 2								
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 2, t CO2e	7 765		7 765			mål sätts under 2026	netto noll	
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2, t CO2e	11 723		11 723			mål sätts under 2026	netto noll	
Totala växthusgasutsläpp								
Totala utsläpp av växthusgaser, platsbaserade, t CO2e	38 705		38 705					
Totala utsläpp av växthusgaser, marknadsbaserade, t CO2e	42 663		42 663					

* 2024 och procent presenteras inte till följd av Omnibus övergångsregler.

	2024	2025	procent
Totala växthusgasutsläpp, platsbaserade, per nettoomsättning*, t CO2e/meur		105	
Total växthusgasutsläpp marknadsbaserade, per nettoomsättning*, t CO2e/meur		116	

* nettoomsättningen är 368 meur, i enlighet med den omsättning som redovisas i not 3 i koncernens finansiella rapporter.

certifierade fastigheter

Mätetalet för certifierade fastigheter bidrar till att minska klimatrelaterade risker genom att säkerställa att byggnader uppfyller erkända miljö- och energistandarder.

Akelius har certifiering enligt BOMA, LEED, BREEAM, NF Habitat och WELL.

miljöcertifieringar av fastigheter	per 31 dec 2025
Certifierad fastighetsyta, procent	12
Antal certifieringar	30
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	31

E1-7 växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

Akelius har ännu inte köpt några koldioxidkrediter. Strategin är att minska utsläppen för att uppnå koldioxidneutralitet.

E1-8 intern koldioxidprissättning

Intern koldioxidprissättning är för närvarande inte tillämplig för Akelius.

EU taxonomi

Akelius kvalificerar sig under miljömålen för att begränsa klimatförändringar, anpassa sig till klimatförändringar och ställa om till en cirkulär ekonomi.

Tekniska granskningskriterier definierar vilka av Akelius aktiviteter som omfattas av taxonomin.

Utöver att rapportera taxonomiomfattande aktiviteter rapporterar Akelius vilka aktiviteter som är förenliga med miljömål ett och två.

Akelius lämnar även upplysningar om verksamheter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

För att en omfattad aktivitet ska klassificeras som förenlig med EU:s taxonomi måste den

- uppfylla specificerade mått och tröskelvärden baserade på de tekniska granskningskriterierna, TSC
- uppfylla principen om att inte orsaka betydande skada, vilket innebär att aktiviteten inte orsakar betydande skada för något av de återstående fem målen
- uppfylla minimiskyddsåtgärder genom hela den globala leveranskedjan

Akelius omsättning, driftskostnader och kapitalutgifter rapporteras i förhållande till följande aktiviteter

- CCM+CCA 7.2/CE 3.2 renovering av byggnader
- CCM+CCA 7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- CCM+CCA 7.5 installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- CCM+CCA 7.6 installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi
- CCM+CCA 7.7 förvärv och ägande av byggnader

Alla aktiviteter har allokerats till det första miljömålet, där omsättning för verksamhet avseende 7.7 förvärv och ägande av byggnader, ingår.

Vissa av Akelius investeringar hade även kunnat allokerats till miljömål två,

men EU:s taxonomi tillåter inte dubbelräkning.

All omsättning i Akelius omfattas av taxonomin och motsvarar hyresintäkterna i koncernens resultaträkning.

Akelius driftskostnader som omfattas av taxonomin är kostnader rapporterade som underhåll i koncernens resultaträkning, samt kostnader för städning, snöröjning och återkommande service och inspektioner, som rapporteras som driftskostnader.

Akelius kapitalutgifter som omfattas av taxonomin är investeringarna i fastigheter och investeringar i tomträtter.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar omfattas inte av taxonomin, eftersom de inom Akelius snarare är indirekt kopplade till taxonomin.

Akelius har identifierat individuella aktiviteter, kopplade till investeringar och driftsutgifter, som anses vara möjliggörande verksamheter enligt taxonomin. Detta är framförallt kopplat till solpaneler och smarta mätare som inkluderas i de ekonomiska aktiviteterna 7.5 och 7.6.

bedömning av taxonomins omfattning och nyckeltal

Akelius beräknar andelen aktiviteter som omfattas respektive inte omfattas i enlighet med de beräkningsmetoder som definieras i den delegerade akten från 2021-07-06. Information om omsättning har inhämtats och analyserats på fastighetsnivå. För driftskostnader och kapitalutgifter utfördes analysen på projektnivå.

Beräkningen av nyckeltalen baseras på Akelius koncernredovisning.

Omsättning, driftskostnader och kapitalutgifter som omfattas av taxonomin beräknas som en procentandel av den totala omsättningen, de totala driftskostnaderna respektive de totala kapitalutgifterna. Se fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, kapitalutgifter, driftsutgifter på sidorna 75–77.

Definitionen av varje nyckeltal sker i enlighet med Artikel 8 i taxonomiförordningen och

bilaga I,
nyckeltal för icke finansiella företag.

tekniska granskningskriterier, TSC

Akelius huvudsakliga del av omsättning och utgifter hänförs till verksamhet 7.7, och vissa delar till verksamhet 7.2 och 7.3.

Akelius har inte kunnat visa att verksamheterna är förenliga med taxonomin 2025 på grund av omfattande tekniska granskningskriterier och avsaknaden av standardiserade regleringar över de länder där Akelius verkar.

Akelius fortsätter därför att utreda om projekt kan vara förenliga med taxonomin.

uppfylla kriteriet om att inte orsaka betydande skada, DNSH

I samband med begränsning av klimatförändringar för verksamheterna 7.3, 7.5 och 7.6 är den primära DNSH-kontrollen som ska utföras relaterad till målen för anpassning till klimatförändringar och omställning till en cirkulär ekonomi. Den ekonomiska verksamheten behöver bedömas ur ett risk- och sårbarhetsperspektiv med hänsyn till de vanligaste klimatrelaterade riskerna. Dessa risker kan delas in i fyra kategorier, temperatur, vind, vatten och fast massa.

Akelius gjorde en riskbedömning för klimatförändringar för respektive fastighet under 2023.

Kriterierna avseende verksamhet 7.3 *att inte orsaka betydande skada* avser också förebyggande och begränsning av föroreningar.

Byggnadskomponenter och material ska uppfylla de specifika tekniska kriterierna.

Eftersom majoriteten av investeringarna görs i Nordamerika är det svårt att visa efterlevnad.

Denna aktivitet klassificeras därför inte som taxonomiförenlig.

minimiskyddsåtgärder

Uppfyllelse av minimiskyddsåtgärder säkerställer anpassningen av koncernens processer till *Organisation for Economics Cooperation and Development*, OECD:s, riktlinjer för multinationella företag och FN:s

vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter.

Akelius har policys för anti-korruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter.

Akelius uppförandekod för leverantörer säkerställer att även leverantörerna har rimliga villkor.

total

Räkenskapsår 2025															
KPI (1)	Total (2)	Andel av taxonomi-berättigade aktiviteter (3)	Taxonomi-anpassade aktiviteter (4)	Andel taxonomi-anpassade aktiviteter (5)	Fördelning av taxonomianpassade aktiviteter per miljömål						Andel möjlig-görande aktiviteter (12)	Andel övergångs-aktiviteter (13)	Ej bedömda aktiviteter som bedömts vara icke-väsentliga (14)	Taxonomi-anpassade aktiviteter under föregående räkenskaps-år 2024 (15)	Andel taxonomi-anpassade aktiviteter under föregående räkenskaps-år 2024 (16)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Klimatanpassning (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Förening (10)	Biologisk mångfald (11)					
Text	meur	%	meur	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	meur	%
Omsättning	368.39	100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%
Kapital-utgifter	221.09	99%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%
Drift-kostnader	21.83	100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%

omsättning

Rapporterad KPI (omsättning)													
Räkenskapsår 2025													
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Taxonomi-berättigad KPI (andel taxonomi-berättigad omsättning) (3)	Taxonomi-anpassad KPI (monetärt värde av omsättning) (4)	Taxonomi-anpassad KPI (andel taxonomi-anpassad omsättning) (5)	Miljömål för taxonomianpassade aktiviteter						Möjliggörande aktivitet (12)	Övergångs-aktivitet (13)	Andel taxonomi-anpassat av taxonomi-berättigat (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Klimatanpassning (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Förening (10)	Biologisk mångfald (11)			
Text		%	meur	%	%	%	%	%	%	%	(E om tillämpligt)	(T om tillämpligt)	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Summa av anpassning per mål					0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Total KPI (Turnover)		100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

kapitalutgifter

Rapporterad KPI (kapitalutgifter)													
Räkenskapsår 2025													
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Taxonomi- berättigad KPI (andel taxonomi- berättigade kapitalutgifter) (3)	Taxonomi- anpassad KPI (monetärt värde av kapitalutgifter) (4)	Taxonomi- anpassad KPI (andel taxonomi- anpassade kapitalutgifter) (5)	Miljömål för taxonomianpassade aktiviteter						Möjlig- görande aktivitet (12)	Övergångs- aktivitet (13)	Andel taxonomi- anpassat av taxonomi- berättigat (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Klimatanpassning (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Förening (10)	Biologisk mångfald (11)			
Text		%	meur	%	%	%	%	%	%	%	(E om tillämpligt)	(T om tillämpligt)	%
Installation, underhåll och reparation av energieffektivitetsutrustning	CCM 7.3	7%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Installation, underhåll och reparation av instrument och enheter för mätning, reglering och styrning av byggnaders energieffektivitet	CCM 7.5	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	CCM 7.6	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	92%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Summa av anpassning per mål					0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Total KPI (kapitalutgifter)		99%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

driftutgifter

Rapporterad KPI (driftutgifter)													
Räkenskapsår 2025													
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Taxonomi-berättigad KPI (andel taxonomi-berättigade driftutgifter) (3)	Taxonomi-anpassad KPI (monetärt värde av driftutgifter) (4)	Taxonomi-anpassad KPI (andel taxonomi-anpassade driftutgifter) (5)	Miljömål för taxonomianpassade aktiviteter						Möjliggörande aktivitet (12)	Övergångs-aktivitet (13)	Andel taxonomi-anpassat av taxonomi-berättigat (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Klimatanpassning (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Förening (10)	Biologisk mångfald (11)			
Text		%	meur	%	%	%	%	%	%	%	(E om tillämpligt)	(T om tillämpligt)	%
Installation, underhåll och reparation av instrument och enheter för mätning, reglering och styrning av byggnaders energieffektivitet	CCM 7.5	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	CCM 7.6	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Installation, underhåll och reparation av energieffektivitetsutrustning	CCM 7.3	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Summa av anpassning per mål					0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Total KPI (driftutgifter)		100%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ESRS S1 information om samhällsansvar

I enlighet med Omnibus övergångsregler som gäller för alla företag är Akelius undantaget från rapportering enligt standarderna S2–S4.

I enlighet med Omnibus övergångsregler för företag med färre än 750 anställda är Akelius även undantaget från rapportering enligt S1.

Eftersom Akelius har identifierat en väsentlig risk inom S1 och S4 har endast de delar som är direkt kopplade till dessa risker redovisats, i enlighet med övergångsreglerna.

ESRS 2 SBM-3 – väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

ESRS S1 – den egna arbetskraften		kategori	värde-kedja	tids-horisont
arbetsvillkor	risk för medarbetares hälsa och säkerhet	● — P	O	S, M, L

I enlighet med övergångsreglerna presenteras nedan endast de datapunkter som är direkt kopplade till den identifierade risken.

Akelius åtar sig att skapa en säker arbetsmiljö som minimerar arbetsrelaterade risker och främjar en kultur av hälsa och säkerhet i hela verksamheten.

Akelius har identifierat påverkan, risker och möjligheter kopplade till den egna arbetskraften i verksamheten på kort, medellång och lång sikt. De anställda som arbetar i fastigheterna, såsom fastighetsförvaltare, byggprojektledare och uthyrningsansvariga, är de som främst påverkas av arbetsmiljö- och säkerhetsfrågor.

Negativa effekter

- arbetsplatsolyckor kan leda till skador eller dödsfall
- exponering för skadliga ämnen kan orsaka sjukdomar
- projektförseningar på grund av allvarliga olyckor kan påverka samarbetspartner och hyresgäster som är beroende av projektets genomförande
- stress till följd av hantering av nödsituationer relaterade till hyresgäster eller fastighetsdrift

Positiv effekt

- genom att säkerställa en god arbetsmiljö stannar medarbetare längre och är mer engagerade

Risker

- ökade försäkringspremier, ersättningskrav och böter vid bristande regelefterlevnad
- skada företagets rykte

affärsmodellens motståndskraft

För att bedöma affärsmodellens motståndskraft mot ohälsosamma och osäkra arbetsförhållanden övervakar Akelius nyckelindikatorer som fastighetsinspektioner och regelefterlevnad.

Detta görs kvartalsvis för att möjliggöra snabba åtgärder.

Arbetsmiljö- och säkerhetsriskerna för medarbetare i fastigheterna bedöms för närvarande som låga, med liten sannolikhet för att de ska inträffa.

Detta tyder på att befintliga åtgärder effektivt stödjer affärsmodellens motståndskraft.

S1-1 policyer för den egna arbetskraften

Uppförandekoden beskriver de grundläggande principerna för medarbetarna och främjar en säkerhetskultur.

Implementeringen övervakas av Vd och introduceras i samband med att nya medarbetare börjar.

Hälso- och säkerhetspolicyn beskriver Akelius åtagande att tillhandahålla en hälsosam, säker arbets- och boendemiljö för sina anställda.

Övriga policys antikorrupsionspolicy

- uppförandekod för leverantörer
- visseblåsarpolicy
- policy för mångfald och jämlikhet
- policy för politiskt engagemang
- policy för en hållbar arbetsmiljö
- föreningsfrihetspolicy
- policy för ansvarsfulla investeringar

S1-2 rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan

Chefernas ledarskap och förmåga att utbilda sina team är de viktigaste faktorerna för att skapa engagemang.

Akelius decentraliserar arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet till varje lokal verksamhet på grund av varierande nationella regelverk. Varje stad implementerar sina egna processer för att säkerställa en säker arbetsplats.

Arbetsrelaterade incidenter och frånvaro övervakas av lokal ledning och rapporteras kvartalsvis till hållbarhetsteamet.

S1-4 åtgärder avseende väsentliga påverkan på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Akelius främjar kontinuerligt lärande och medvetandehöjande insatser för att stärka medarbetarnas förståelse för hälsa, säkerhet och välbefinnande.

Akelius upprätthåller tydliga säkerhetsrutiner och säkerställer regelbundet att medarbetarna har tillgång till rätt utrustning och utbildning för säkra arbetsmetoder. Byggprojektledare får säkerhetsutbildning på plats när det behövs.

Personal i fastigheterna eller i kontakt med hyresgäster utbildas i nödsituationer och utrymningsrutiner.

Akelius har en lång tradition av att befordra befintliga medarbetare till högre befattningar, vilket bidrar till att behålla erfarenhet och kompetens.

Balans mellan arbete och privatliv är en viktig prioritet.

Akelius följer alla nationella regler kring föräldraledighet och erbjuder, när det är möjligt, flexibla arbetsarrangemang för att stödja medarbetarnas personliga behov.

Akelius investerar även i attraktiva arbetsplatser med centralt belägna kontor, hållbara och bekväma möbler samt utvald konst som bidrar till en positiv och inspirerande miljö.

S1-5 mål för hur väsentliga negativa påverkan ska hanteras, positiva påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Akelius fokus är att kontinuerligt minska skadefrekvensen och antalet förlorade arbetsdagar samt upprätthålla noll dödsfall.

S1-6 uppgifter om företagets anställda

Tabellen nedan presenterar viktiga kännetecken för Akelius anställda under rapporteringsperioden, inklusive arbetsstyrkans sammansättning och personalomsättning. De flesta av Akelius medarbetare har tillsvidareanställningar. En obetydlig del av Akelius arbetsstyrka består av icke-anställda.

Kön	Antal anställda
Kvinnor	261
Män	343
Övriga	0
Ej rapporterade	0
Totalt	604

Land	Antal anställda
Storbritannien	53
Frankrike	44
Tyskland	9
Kanada	305
USA	182
Sverige	11

	2025				
	Kvinnor	Män	Övriga	Ej rapporterade	Totalt
Antal anställda	261	343	0	0	604
Antal tillsvidareanställda	249	335	0	0	584
Antal tillfälligt anställda	12	7	0	0	19
Antal anställda med icke garanterad arbetstid	0	1	0	0	1

	2025					
	Storbritannien	Frankrike	Tyskland	Kanada	USA	Sverige
Antal anställda	53	44	9	305	182	11
Antal tillsvidareanställda	52	41	9	290	181	11
Antal tillfälligt anställda	1	3	0	15	0	0
Antal anställda med icke garanterad arbetstid	0	0	0	0	1	0

Personalomsättning	2025
Nya medarbetare, antal	126
Andel nya medarbetare, procent	21
Personalomsättning, antal	142
Personalomsättning, procent	23

S1-14: mått för hälsa och säkerhet

Kvartalsvisa nyckeltal för säkerhet, inklusive skadefrekvens, antal dödsfall och antal förlorade arbetsdagar, tas fram av personalavdelningen och rapporteras till ledningen.

Dessa nyckeltal mäter frekvensen och allvarlighetsgraden av incidenter, identifierar högriskområden.

De följer också upp effekten av vidtagna åtgärder över tid, vilket bidrar till att minska medarbetarnas arbetsmiljö- och säkerhetsrisker.

Allvarliga incidenter analyseras ingående. Lärdomar delas, och korrigerande samt förebyggande åtgärder implementeras.

		2025
Anställdas hälsa och säkerhet		
Skador	Måttenheter	
	per 100,000 arbetade timmar	1.0
Förlorade arbetsdagar	per 100,000 arbetade timmar	50.1
Antal dödsfall	Antal	0

ESRS S4 konsument och slutanvändare

ESRS 2 SBM-3 väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

EFRS S4 – konsumenter och slutanvändare		kategori	värde- kedja	tids- horisont
arbetsvillkor	risk för hyresgästers hälsa och säkerhet	● — P	D	S, M, L

I enlighet med övergångsreglerna presenteras nedan endast de datapunkter som är direkt kopplade till den identifierade risken.

Akelius slutanvändare är hyresgästerna i bostadsfastigheterna. Akelius verksamhet har en faktisk och potentiell påverkan på hyresgästernas välbefinnande kopplat till byggnadssäkerhet, dataskydd och inomhusmiljöns kvalitet. Dessa faktorer kan direkt påverka hyresgästernas fysiska hälsa och livskvalitet.

Den negativa påverkan är knuten till en specifik fastighet eller ett område under en viss period och drabbar inte någon hyresgrupp oproportionerligt.

Negativa effekter

- olyckor såsom fall eller skador kan leda till klagomål och försämrat rykte
- säkerhetsbrister kan leda till missnöje bland hyresgäster

Risker

- ökade kostnader för underhåll och försäkringspremier
- högre hyresgästomsättning

Möjligheterna består i att investeringar i hälsofrämjande infrastruktur, såsom miljöcertifieringar av byggnader, kan förbättra hyresgästernas lojalitet och få dem att stanna kvar längre.

interaktion med strategi och affärsmodell

Akelius genomför regelbundna fastighetsinspektioner och uppgraderar byggnader som inte uppfyller säkerhetsstandarder.

affärsmodellens motståndskraft

Ledningen ser över hyresgästomsättning och kundnöjdhet, vilka är fortsatt starka, med låg vakansgrad och förbättrade omdömen på Google.

Akelius medarbetare besöker fastigheterna ofta för att säkerställa hyresgästernas säkerhet och nöjdhet.

Inga väsentliga risker har identifierats. Bostadsbrist och stark efterfrågan på kvalitativt stadsliv stärker ytterligare affärsmodellens motståndskraft.

S4-1 policyer för konsumenter och slutanvändare

De styrdokument som rör hyresgäster omfattar särskilda policys för hälsa och säkerhet, hantering av personuppgifter och hållbarhetspolicy.

Akelius följer även standarder och certifieringar såsom ISO 45001, Arbetsmiljö och säkerhet.

S4-2 rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan och S4-3 processer för att åtgärda negativa effekter och kanaler för konsumenter och slutanvändare att framföra sina synpunkter

Akelius erbjuder en kundservicetjänst för att rapportera frågor relaterade till underhåll, säkerhet eller nödsituationer. Akelius håller möten i samband med större renoveringar för att samla in hyresgästernas synpunkter på hälso- och säkerhetspåverkan. Vid rapporterade hälso- eller säkerhetsincidenter tillhandahåller Akelius uppföljande information om vidtagna åtgärder, förebyggande insatser och status för hanteringen. Hyresgästnöjdhet följs upp av kundtjänst eller fastighetsförvaltaren efter varje inflyttning, samt utifrån feedback eller recensioner som delas på sociala medier.

S4-4 åtgärder avseende väsentliga påverkan på konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna och dessa åtgärders ändamålsenlighet

För att säkerställa hyresgästernas säkerhet vidtar Akelius följande åtgärder

- efterlevnad av säkerhetsstandarder, alla fastigheter uppfyller lokala byggregler, brandbestämmelser och hälsostandarder, vilket säkerställs genom regelbundna inspektioner
- förebyggande underhåll för att hantera risker som mögel, asbest, brandfara och strukturella brister
- hyresgästkommunikation, tillhandahållande av säkerhetsinformation och ta emot synpunkter via kundtjänst
- fastighetsinvesteringar i ventilation, branddetektering och riskreducerande åtgärder

metod för att begränsa risker och ta tillvara på möjligheter

Checklistan i applikationen för fastighetsinspektioner, som används av fastighetsförvaltare, uppdateras regelbundet för att identifiera sårbarheter relaterade till hyresgästers hälsa och säkerhet. Akelius investerar även i miljöcertifieringar för byggnader, vilket stärker både säkerheten och den miljömässiga prestandan.

Effektiviteten av dessa åtgärder mäts genom nyckeltal, KPI:er.

Se avsnitt S4-5 *mål för hur väsentliga negativa påverkan ska hanteras, positiva påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras.*

S4-5 mål för hur väsentliga negativa påverkan ska hanteras, positiva påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

- säkerställa att alla fastigheter inspekteras årligen vilket säkerställer att potentiella risker identifieras och hanteras proaktivt, vilket förebygger olyckor och riskfyllda förhållanden
- minska antalet avvikelser från säkerhets- och regelefterlevnadsstandarder i varje stad med tio procent per år, minskning av avvikelser driver ett kontinuerligt förbättringsarbete för att uppfylla lokala säkerhets- och byggnormer, vilket minskar risken för att hyresgäster utsätts för farliga situationer
- ha femtio procent av fastigheterna miljöcertifierade senast 2030, se sidan 72, miljö, miljöcertifierade fastigheter bidrar till hälsosammare inomhusmiljöer, förbättrad luftkvalitet och säkrare byggnadssystem, vilket indirekt minskar hyresgästers hälsorisker

	2025
Hyresgäster, inspektioner	
Fastighetsinspektioner, procent	100
Hyresgäster, regelefterlevnad	
Fastighetsrelaterade regelefterlevnadsavvikelser, antal	39

G1 ansvarsfullt företagande

ESRS 2 SBM-3 – väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

ERSG G1 - ansvarsfullt företagande		kategori	värdekedja	tids-horisont
affärsetik	skapande av en motsvarande företagskultur genom uppförandekoden	● + P	U, O, D	S, M, L
korruption och mutor	risk för korruption och mutbrott	● — P	U, O, D	S, M, L

Ansvarsfullt och etiskt företagande är en grundsten i Akelius företagskultur. Akelius samarbetar aktivt med partners i hela värdekedjan för att identifiera och hantera risker såsom korruption och mutor.

Åtgärder som Akelius vidtagit under räkenskapsåret inkluderar

- översyn och uppdatering av policys
- test av medarbetares förståelse för policys
- förbättring av due-diligence-processer för tredjepartsleverantörer
- upprätthållande av en konfidentiell visselblåsarkanal för rapportering av misstänkta oegentligheter

Planerade åtgärder för kommande räkenskapsår inkluderar

- implementering av riktad utbildning
- internrevision med fokus på högriskprocesser

Förväntat resultat är ökad medvetenhet bland medarbetare, minskad exponering för risker och tidig upptäckt av mutbrott. Dessa åtgärder stödjer Akelius policys och mål att främja ett etiskt affärsbeteende.

Styrelsens och ledningens roll i frågor som rör affärsetik rapporteras i ESRS 2.

Ledningen och de övervakande organen har expertis inom affärsetik tack vare sin yrkesbakgrund som jurister eller experter inom bostadsfastigheter, lång erfarenhet av ledarskap samt aktiv uppföljning av uppförandekoden.

Akelius utvärderar sin företagskultur genom att följa nyckelindikatorer såsom personalomsättning och antalet bekräftade fall av överträdelser, i syfte att identifiera förbättringsområden.

Akelius identifierar, rapporterar och utreder misstänkt olagligt eller oetiskt beteende. Medarbetare uppmanas att rapportera överträdelser till sin respektive chef eller, om det inte är lämpligt, till den lokala personalavdelningen.

Medarbetare, leverantörer och andra partners kan även rapportera anonymt via visselblåsarsystemet <https://app.incy.io/akeliuswb/links/report> eller via e-post: whistleblower@akelius.com.

Utredningar genomförs av en oberoende chef eller av internrevisionen för att säkerställa opartiskhet.

Varje fall bedöms, korrigerande åtgärder fastställs och resultaten dokumenteras. Akelius skyddar anonymiteten för alla som i god tro rapporterar misstänkta missförhållanden.

Åtkomsten till visselblåsarsystemet är begränsad till styrelsens ordförande och Kerstin Engström, styrelseledamot.

Utöver visselblåsarmekanismen har Akelius rutiner för att proaktivt identifiera och utreda incidenter kopplade till affärsetik, inklusive regelbundna fastighetsbesök av ledningen och internrevision.

Vid behov genomförs utredningar, korrigerande åtgärder implementeras och resultaten rapporteras till styrelsen samt till hållbarhets- och byggtuskottet. Detta säkerställer översyn och kontinuerlig förbättring.

Akelius policys etablerar ett ramverk för etiskt affärsbeteende samt förebyggande av missförhållanden, korruption och mutor. Syftet med dessa policys är att främja integritet och transparens i verksamheten, minska juridiska och ryktesrelaterade risker och säkerställa att affärsrelationer sköts på

ett hederligt sätt i enlighet med gällande lagstiftning.

Policys är internt tillgängliga för medarbetare via företagets intranät och introduceras vid onboarding. Externt kommuniceras relevanta policys till leverantörer via kontrakt och Akelius hemsida.

Akelius har ingen separat formell policy för utbildning i affärsetik.

Alla medarbetare måste dock läsa uppförandekoden, som omfattar nyckelområden som antikorruption och mutor, intressekonflikter och etiskt beslutsfattande samt genomföra ett årligt kunskapstest.

Akelius utvärderar behovet av att införa formell utbildning för styrande organ som en del av arbetet med att stärka bolagets styrnings- och efterlevnadsramverk.

Akelius har identifierat två väsentliga risker och möjligheter. Dessa förväntas inom affärsetik påverka affärsmodellen, strategin och värdekedjan på kort, medellång och lång sikt. Dessa gäller alla medarbetare och externa parter i verksamheten och leverantörskedjan.

Den negativa påverkan är den finansiella risken från korruption och mutor

Akelius verkar inom fastighetssektorn, som genom frekvent kontakt med myndigheter och statliga institutioner exponeras för situationer där godkännanden krävs för att få bygglov för byggprojekt.

Andra former av korruption kan inkludera otillbörliga ersättningar eller förmåner från entreprenörer, leverantörer eller hyresgäster till beslutsfattare inom Akelius, samt mutor för att ge förtur till bostäder åt vänner eller familj.

Detta kan resultera i ökade kostnader, böter och sanktioner samt negativ medieexponering och skadat rykte för företaget.

Det finns positiva möjligheter i utvecklingen av en stark företagskultur

Det stärker Akelius attraktionskraft som hyresvärd, affärspartner och arbetsgivare. Det kan även medföra nya möjligheter vid transaktioner eller deltagande i lagstiftningsprocesser som påverkar fastighetsbranschen.

affärsmodellens motståndskraft

Policys uppdateras regelbundet, utredningar hanteras oberoende och medarbetare genomför årliga kunskapstest. Ledningen samt styrelsen följer kontinuerligt upp eventuella missförhållanden.

Inga väsentliga risker har identifierats, vilket stärker affärsmodellens motståndskraft.

G1-1 policys för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Akelius uppförandekod för medarbetare utgör grunden för företagets affärsetik och gäller universellt i alla städer.

Den främjar professionalism, integritet och hållbarhet och är obligatorisk för alla som agerar på uppdrag av företaget, inklusive medarbetare, ledning, styrelseledamöter och konsulter.

År 2021 undertecknade Akelius FN:s Global Compact och åtar sig därmed att följa dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorruption. Akelius har utvecklat uppförandekoden och relaterade policys utan direkt involvering av externa intressenter.

Centrala åtaganden inkluderar

- efterlevnad av lagar och regler i alla länder där företaget är verksamt
- att bedriva verksamhet med ärlighet och integritet
- att främja miljömässig och social hållbarhet

G1-2 hantering av relationer med leverantörer

Akelius hanterar sina relationer med leverantörer genom transparenta upphandlingsprocesser som främjar rättvisa och ansvarsfulla affärsmetoder.

Akelius har en ansvarig person för inköp i nästan varje stad. Många leverantörer som arbetar med byggnation, underhåll och fastighetsdrift är små företag.

Akelius säkerställer att betalningsvillkor är tydliga, att fakturor behandlas centralt och att betalningar görs inom överenskommen tid.

Akelius hanterar leverantörsrelationer genom en särskild due-diligence-process för att godkänna alla leverantörer.

Det innebär att alla nya leverantörer alltid godkänns

- av två personer i verksamheten, som redogör för uppdragets omfattning, kontrollerar eventuella kopplingar till personer inom Akelius och gör kreditbedömning
- av ekonomiavdelningen, som granskar dokumentation för skatteafterlevnad och bankuppgifter för att upptäcka avvikelser mellan leverantörens namn och kontoinnehavarens namn och därigenom undvika bedrägerier.

Dessutom kräver Akelius att alla strategiskt viktiga leverantörer undertecknar uppförandekoden.

Kommuner och etablerade större företag undantas, eftersom de redan offentliggör sina egna uppförandekoder på sina hemsidor. Akelius uppförandekod för leverantörer kräver att leverantörer följer alla lagar och standarder, upprätthåller en säker arbetsmiljö och respekterar internationella mänskliga rättigheter.

Leverantören ska även följa all tillämplig miljölagstiftning och internationella standarder för att minimera sin negativa miljöpåverkan.

G1-3 förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

förebyggande

Akelius kräver att alla medarbetare genomför årlig utbildning i antikorrupktion och mutbrott samt i uppförandekoden.

85 procent genomförde utbildningen avseende antikorrupktion och mutor, och 85 procent avseende uppförandekoden. 81 procent genomförde utbildningen avseende dataskydd.

84 procent deltog i den årliga utbildningen om hållbarhetsmål, medan 77 procent genomförde utbildningen om mångfald.

upptäckt

Akelius för register över alla incidenter relaterade till korruption eller mutor. Samtliga incidenter följs upp med en utredning utförd av internrevisionen. Lämpliga åtgärder vidtas för att förhindra att de upprepas i framtiden. Detta kan inkludera uppsägning av den anställda om korruption bekräftas.

G1-4 fall av korruption och mutor

Rapporterade nyckeltal inkluderar antalet bekräftade incidenter.

Nyckeltalet följer upp överträdelser, identifierar högriskområden och hjälper till att se över effektiviteten i de förebyggande åtgärder som vidtagits.

Data samlas in från flera källor, såsom visseblåsarkanalerna och rapporter från lokal ledning.

Alla rapporterade fall granskas för att bedöma om de utgör en potentiell överträdelse.

Viktiga antaganden

- enbart interna utredningar genomförs enligt företagets policy, utan extern input
- tidsmässiga avvikelser kan uppstå då utredningar kan sträcka sig över flera rapporteringsperioder
- subjektivitet vid bedömning av incidenter kan ses som en begränsning i metodiken

Akelius har ett mål om att inte ha några juridiska fällande domar relaterade till korruption och mutbrott.

Det gäller både medarbetare och affärspartners.

Antalet bekräftade incidenter av mutor och korruption var noll under 2025.

Böter relaterade till överträdelser av lagar om antikorrupktion och mutbrott uppgick till 0 meur under 2025.

Möjliga utmaningar som identifierats inkluderar exempelvis kostnadsersättningar utan tillräckliga underlag, ej deklarerade intressekonflikter och gåvor som överstiger tillåtna gränser.

Dessa frågor granskas för att säkerställa efterlevnad av interna policys och rättsliga krav.

Åtgärder vidtas regelbundet för att påminna och vägleda medarbetare.

Inga betydande överträdelser bekräftades under rapporteringsperioden.

ESRS index

IRO-2 upplysningskrav

I tabellen nedan beskrivs alla ESRS upplysningskrav från ESRS 2, tillsammans med de fyra tematiska standarderna som identifierats som väsentliga.

Dessa krav har legat till grund för framtagandet av hållbarhetsrapporten för 2025.

ESRS 2 – allmänna upplysningar		sidan
BP-1	Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten	57
BP-2	Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	57
GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	58
GOV-2	Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	59
GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	59
GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet	59
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	59
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	61
SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	62
SBM-3	väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	63
IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter	64
ESRS E1 - klimatförändringar		
E1.SBM-3	Väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	66
E1.IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade påverkan, risker och möjligheter	67
E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	69
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	69
E1-3	Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringar	69
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	70
E1-5	Energianvändning och energimix	71
E1-6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp	71
E1-7	Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter	72
E1-8	Intern koldioxidprissättning	72
ESRS S1 – den egna arbetskraften		
S1.SBM-3	Väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	78
S1-1	Policyer för den egna arbetskraften	78
S1-2	Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan	79
S1-4	Åtgärder avseende väsentliga påverkan på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna och dessa åtgärders ändamålsenlighet	79
S1-5	Mål för hur väsentliga negativa påverkan ska hanteras, positiva påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	79
S1-6	Uppgifter om företagets anställda	79
S1-14	Mått för hälsa och säkerhet	80
ESRS S4 - konsumenter och slutanvändare		
S4.SBM-3	Väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	81
S4-1	Policyer för konsumenter och slutanvändare	81
S4-2	Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan	81
S4-3	Rutiner för att gottgöra för negativa påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	81

S4-4	Åtgärder avseende väsentliga påverkan på konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna och dessa åtgärders ändamålsenlighet	82
S4-5	Mål för hur väsentliga negativa påverkan ska hanteras, positiva påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	82
G1 – ansvarfullt företagande		
G1-SBM-3	Väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	83
G1-1	Policyer för ansvarfullt företagande och företagskultur	84
G1-2	Hantering av relationer med leverantörer	84
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	85
G1-4	Fall av korruption och mutor	85

Appendix B – datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning

Tabellen nedan beskriver alla datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning enligt hänvisningen i ESRS 2, tillägg B. Den visar var varje datapunkt finns i rapporten och identifierar eventuella datapunkter som bedömts som "Ej väsentlig".

Upplysningskrav	Datapunkt		SFDR	Tredje pelaren	Referens-värdes-förordningen	EU klimatlag	sidan
ESRS 2 GOV-1	21 d	Jämnare könsfördelning i styrelserna	x		x		58
ESRS 2 GOV-1	21 e	Procentandel oberoende styrelseledamöter			x		58
ESRS 2 GOV-4	30	Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet)	x				59
ESRS 2 SBM-1	40 d i	Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränsle	x	x	x		ej relevant
ESRS 2 SBM-1	40 d ii	Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion	x		x		ej relevant
ESRS 2 SBM-1	40 d iii	Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen	x		x		ej relevant
ESRS 2 SBM-1	40 d iv	Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak			x		ej relevant
ESRS E1-1	14	Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050				x	69
ESRS E1-1	16 g	Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet		x	x		ej väsentlig
ESRS E1-4	34	Minskningssmål för utsläpp av växthusgaser	x	x	x		70
ESRS E1-5	38	Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan)	x				71
ESRS E1-5	37	Energiförbrukning och energimix	x				71
ESRS E1-5	40-43	Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan	x				71
ESRS E1-6	44	Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1 och 2	x	x	x		71
ESRS E1-6	53-55	Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp	x	x	x		71
ESRS E1-7	56	Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter				x	72
ESRS E1-9	66	Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker			x		ej väsentlig
ESRS E1-9	66 a, c	Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk; Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk	x				ej väsentlig
ESRS E1-9	67 c	Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser		x			ej väsentlig
ESRS E1-9	69	Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter			x		ej väsentlig
ESRS E2-4	28	Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark	x				ej väsentlig
ESRS E3-1	9	Vattenresurser och marina resurser	x				ej väsentlig
ESRS E3-1	13	Särskild strategi	x				ej väsentlig
ESRS E3-1	14	Hållbara oceaner och hav	x				ej väsentlig
ESRS E3-4	28 c	Totalt återvunnet och återanvänt vatten	x				ej väsentlig
ESRS E3-4	29	Total vattenförbrukning i m3 per nettoomsättning i egen verksamhet	x				ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - E4	16 a i		x				ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - E4	16 b		x				ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - E4	16 c		x				ej väsentlig
ESRS E4-2	24 b	Total vattenförbrukning i m3 per nettoomsättning i egen verksamhet	x				ej väsentlig
ESRS E4-2	24 c	Hållbara metoder eller policyer för oceaner/hav	x				ej väsentlig
ESRS E4-2	24 d	Policy för att motverka avskogning	x				ej väsentlig
ESRS E5-5	37 d	Icke-återvunnet avfall	x				ej väsentlig

ESRS E5-5	39	Farligt avfall och radioaktivt avfall	x			ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - S1	14 f	Risk att utsättas för tvångsarbete	x			ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - S1	14 g	Risk att utsättas för barnarbete	x			ej väsentlig
ESRS S1-1	20	Policyåtaganden för mänskliga rättigheter	x			78
ESRS S1-1	21	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8		x		78
ESRS S1-1	22	Processer och åtgärder för att förhindra människohandel	x			78
ESRS S1-1	23	Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana	x			78
ESRS S1-3	32 c	Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor	x			ej väsentlig
ESRS S1-14	88 b, c	Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor	x	x		80
ESRS S1-14	88 e	Antal förlorade dagar på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom	x			80
ESRS S1-16	97 a	Ojusterad löneklyfta mellan könen	x	x		ej väsentlig
ESRS S1-16	97b	Orimligt hög ersättningsnivå till Vd	x			ej väsentlig
ESRS S1-17	103 a	Fall av diskriminering	x			ej väsentlig
ESRS S1-17	104 a	Bristande respekt för FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x	x		ej väsentlig
ESRS 2 SBM 3 - S2	11 b	Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan	x			ej väsentlig
ESRS S2-1	17	Policyåtaganden för mänskliga rättigheter	x			ej väsentlig
ESRS S2-1	18	Policyer för arbetstagare i värdekedjan	x			ej väsentlig
ESRS S2-1	19	Bristande respekt för FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x	x		ej väsentlig
ESRS S2-1	19	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8		x		ej väsentlig
ESRS S2-4	36	Frågor och incidenter som rör mänskliga rättigheter kopplade till värdekedjan uppströms och nedströms	x			ej väsentlig
ESRS S3-1	16	Policyåtaganden för mänskliga rättigheter	x			ej väsentlig
ESRS S3-1	17	Bristande respekt för FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer och OECD:s riktlinjer	x	x		ej väsentlig
ESRS S3-4	36	Frågor och incidenter som rör mänskliga rättigheter	x			ej väsentlig
ESRS S4-1	16	Policyer för konsumenter och slutanvändare	x			81
ESRS S4-1	17	Bristande respekt för FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x	x		81
ESRS S4-4	35	Frågor och incidenter som rör mänskliga rättigheter	x			82
ESRS G1-1	10 b	FN:s konvention mot korruption	x			84
ESRS G1-1	10 d	Skydd för visselblåsare	x			84
ESRS G1-4	24 a	Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	x	x		85
ESRS G1-4	24 b	Standarder för bekämpning av korruption och mutor	x			85

Det ansvariga hållbarhetsteamet identifierade den nyckelinformation som avsåg de påverkan, risker och möjligheter som klassificerades som väsentliga, och denna information har inkluderats i hållbarhetsrapporteringen.

Ytterligare information om processen för att identifiera väsentliga påverkan, risker och möjligheter finns i avsnitt ESRS 2 IRO-1.

När det gäller vissa datapunkter använder vi undantaget för väsentlighet enligt ESRS 1, avsnitt 3.2, och utelämnar dem från rapporteringen. Beslutet att utelämnas information av väsentlighetsskäl baseras på den aktuella informationens betydelse och dess nytta för användaren vid beslutsfattande.

Index

Miljö

Vatten

Indikator	Mätenhet	2025
Vatten		
Total vattenförbrukning	Miljon m3	1,6
Jämförbar vattenförbrukning	Miljon m3	1,56
Total vattenförbrukning från områden med vattenstress	Miljon m3	0,1
Vattenintensitet per byggnad	m3/sqm	0,9

Avfall

Indikator	Mätenhet	2025
Avfall		
Mängd avfall, vikt	Ton	53 449
varav icke-farligt	Procent	100
Mängd av återvunnet avfall, vikt	Ton	22 192
Andel återvunnet	Procent	42
Mängd avfall som deponerats, vikt	Ton	31 258
Andel deponerat avfall	Procent	58

finansiella rapporter och noter

koncernens finansiella rapporter	Sida
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	92
koncernens balansräkning	94
koncernens rapport över förändring i eget kapital	96
koncernens rapport över kassaflöden	97

koncernens noter	
1 redovisningsprinciper	98
2 segmentsrapportering	100
3 hyresintäkter	103
4 leasing	104
5 driftskostnader	105
6 ersättning till revisorer	105
7 anställda och styrelse	106
8 förvaltnings- och rörelsefastigheter	109
9 tillgångar som innehas för försäljning	114
10 finansnetto	114
11 skatter	115
12 anläggningstillgångar	117
13 finansiella instrument och riskhantering	118
14 kundfordringar	125
15 likvida medel	126
16 räntebärande lån och hybridobligationer	126
17 derivat	128
18 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	129
19 upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129
20 avsättningar	130
21 ställda säkerheter och eventalförpliktelser	130
22 eget kapital	131
23 närstående	132
24 händelser efter balansdagen	133

moderbolagets finansiella rapporter	Sida
moderbolagets resultaträkning	134
moderbolagets balansräkning	135
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	136
moderbolagets kassaflödesanalys	137

moderbolagets noter	
1 redovisningsprinciper	138
2 ersättning till revisorer	139
3 anställda	139
4 resultat från andelar i dotterbolag	140
5 finansnetto	140
6 bokslutsdispositioner	141
7 skatter	141
8 andelar i dotterbolag	142
9 finansiella instrument	143
10 fordringar och övriga tillgångar	144
11 likvida medel	145
12 räntebärande skulder	145
13 derivat	146
14 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	147
15 avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	147
16 ställda säkerheter och eventalförpliktelser	148
17 eget kapital	148
18 närstående	149
19 händelser efter balansdagen	150

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

meur	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	368	357
Driftskostnader	2, 5, 7	-135	-132
Underhåll	2	-21	-25
Driftöverskott		212	200
Centrala administrationskostnader	6, 7	-10	-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA		202	186
Avskrivningar	12	-3	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	-1	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	-42	-104
Rörelseresultat		156	81
Ränteintäkter	10	20	30
Räntekostnader	10	-49	-65
Räntekostnader hybridobligationer	10	-8	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	10	43	-97
Värdeförändring derivat	10, 17	2	28
Övriga finansiella intäkter och kostnader	7, 10	-39	-27
Resultat före skatt		125	-58
Aktuell skatt	11	-7	-4
Uppskjuten skatt	11	8	-17
Resultat		126	-79
Poster som kan komma att omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		-477	145
Skatt till poster som kan omföras		8	2
Övrigt totalresultat		-469	147
Totalresultat		-343	68
Resultat per aktie före och efter utspädning, eur	22	0,02	-0,01

årets resultat

hyresintäkter 368 meur

Hyresintäkterna uppgick till 368 meur (357), en ökning med 3,1 procent jämfört med samma period 2024.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 16 meur (23), 4,8 procent (6,8).

Försvagningen av USD och CAD gentemot EUR påverkade hyresintäkterna negativt jämfört med 2024 med 15 meur.

12 966 hyresavtal (12 752) med en årshyra om 209 meur (205) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 217 meur (214), en ökning med 4,0 procent (4,5).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,8 procentenheter till 3,9 procent (4,7) jämfört med slutet av 2024.

Detta beror främst på fler genomförda renoveringar och försäljningar av vakanta fastigheter.

Vakansen var till 42 procent (60) till följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad ökade med 0,4 procentenheter till 2,3 procent (1,9) under perioden.

driftöverskott 212 meur

Fastighetskostnaderna var 156 meur (157). 21 meur (25) avsåg underhåll, motsvarande 17 eur per kvadratmeter (20) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 212 meur (200). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 13 meur motsvarande 7,0 procent (14,3).

Trots stabila hyresintäkter mellan kvartalen i lokal valuta, påverkade försvagningen av USD och CAD gentemot EUR årets ackumulerade resultat negativt.

Överskottsgraden uppgick till 57,4 procent (55,9).

EBITDA 202 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 202 meur (186), en ökning med 8,2 procent jämfört med samma period 2024.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och minskade administrationskostnader.

finansnetto -31 meur

Ränteintäkterna uppgick till 20 meur (30), där 12 meur (22) avsåg ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 49 meur (65), där 2 meur (13) avsåg räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 8 meur (8).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 43 meur (-97).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 2 meur (28).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39 meur (-27), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat och lån i annan valuta.

resultat före skatt 125 meur

Resultat före skatt uppgick till 125 meur (-58).

Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst relaterad till förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar och fastigheter.

skatt 1 meur

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 1 meur (-21).

Redovisad skatt är främst hänförlig till återföring av ej tidigare bokförd uppskjuten skattefordran på grund av ökad lönsamhet i relation till föregående år.

övrigt totalresultat -469 meur

Övrigt totalresultat uppgick till -469 meur (147) och är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till eur.

koncernens balansräkning

meur	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2, 8	5 659	5 972
Rörelsefastigheter	2, 8	10	10
Nyttjanderättstillgångar	4	5	4
Materiella anläggningstillgångar	12	4	4
Derivat	13, 17	26	40
Uppskjutna skattefordringar	11	18	3
Övriga fordringar och tillgångar	13	6	7
Summa anläggningstillgångar		5 728	6 040
Finansiella tillgångar	13, 18	-	544
Kundfordringar	14	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	15
Övriga fordringar och tillgångar	13	16	15
Derivat	13, 17	-	1
Likvida medel	13, 15, 18	182	100
Tillgångar som innehas för försäljning	9	-	11
Summa omsättningstillgångar		214	689
Summa tillgångar		5 942	6 729
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		373	373
Övrigt tillskjutet kapital		2 782	2 782
Valutaomräkningsreserv		- 268	201
Balanserat resultat		151	25
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22	3 038	3 381
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	2 254	1 669
Säkerställda lån	13, 16, 18	170	96
Hybridobligationer	13, 16, 18	335	334
Leasingskulder	4, 13	4	4
Derivat	13, 17	-	1
Uppskjutna skatteskulder	11	40	44
Avsättningar	20	1	1
Övriga skulder	13	20	21
Summa långfristiga skulder		2 824	2 170
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	-	1 076
Säkerställda lån	13, 16, 18	21	7
Leasingskulder	4, 13	2	2
Derivat	13, 17	-	16
Avsättningar	20	1	1
Leverantörsskulder		3	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	42	53
Övriga skulder	13	11	18
Summa kortfristiga skulder		80	1 178
Summa eget kapital och skulder		5 942	6 729

fastighetsbestånd

verkligt värde fastigheter 5 669 meur

Verkligt värde uppgick till 5 669 meur (5 992), vilket motsvarar 4 398 per kvadratmeter (4 748).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,88 (4,89).

värdeförändring fastigheter -42 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -42 meur (-102), motsvarande -0,7 procent (-1,8).

fastighetsinvesteringar 111 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 111 meur (157).

På årsbasis motsvarar det 87 eur per kvadratmeter (126).

19 procent (12) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 110 meur

Akelius har köpt fem fastigheter för 110 meur (135) under perioden.

Två är belägna i Ottawa, en i London och två i Berlin.

fastighetsförsäljningar 16 meur

Akelius sålde fastigheter för 16 meur (29) under perioden.

Två fastigheter samt de sista nio lägenheterna i en tredje fastighet har sålts i Paris.

Utöver detta såldes en lägenhet i London och en fastighet i Washington DC.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Hänförligt till moderbolagets ägare				Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-om-räknings-reserv	Balanserat resultat	
Eget kapital, 1 jan 2024	354	2 321	54	104	2 833
Årets resultat	-	-	-	-79	-79
Övrigt totalresultat	-	-	147	-	147
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning	-	-22	-	-	-22
Eget kapital, 31 dec 2024	373	2 782	201	25	3 381
Eget kapital, 1 jan 2025	373	2 782	201	25	3 381
Årets resultat	-	-	-	126	126
Övrigt totalresultat	-	-	-469	-	-469
Eget kapital, 31 dec 2025	373	2 782	-268	151	3 038

Koncernen har också ett innehav utan bestämmande inflytande om mindre än 1 meur som innehas av Giannis Beta, en närstående part, vilket inte visas i tabellen ovan.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	Not	2025	2024
Driftöverskott		212	200
Centrala administrationskostnader		-10	-14
Erlagda räntor		-71	-74
Erhållna räntor		20	29
Betald skatt		-6	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		145	140
Förändring rörelsefordringar		-5	-1
Förändring rörelseskulder		-	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten		140	136
Investeringar i fastigheter	2, 8	-111	-157
Köp av fastigheter	2, 8	-110	-136
Köp av övriga tillgångar	12	-2	-1
Försäljning av fastigheter	2, 8	16	28
Försäljning av finansiella tillgångar	13, 18	604	188
Kassaflöde från investeringsverksamheten		397	-78
Nyemission	22	-	502
Upptagna lån	13, 16, 18	677	176
Amortering av lån	13, 16, 18	-1 063	-702
Likvida medel från derivat	17	-54	14
Amortering leasing	4	-1	-1
Utdelning D-aktier	22	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-447	-33
Årets kassaflöde		90	25
Likvida medel vid årets början		100	74
Valutakursdifferenser i likvida medel		-8	1
Likvida medel vid årets slut		182	100

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

koncernens redovisningsprinciper och noter

not 1 redovisningsprinciper

allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383, och dotterbolag, tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius".

Akelius Residential Property AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören per det datum som framgår av de elektroniska underskrifterna och bifogas till årsstämman den 14 april 2026 för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper, risker samt uppskattningar och bedömningar presenteras direkt i not.

- redovisningsprinciper indikeras med 
- risker indikeras med 
- uppskattningar och bedömningar indikeras med 

grund för rapporternas upprättande

Akelius finansiella rapporter har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, såsom de antagits av den Europeiska unionen, EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering publicerat rekommendationen RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt andra uttalanden, som föranleds av bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats med i huvudsak användande av historiskt anskaffningsvärde, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, finansiella tillgångar och derivat vilka är värderade till verkligt värde. Om andra värderingsgrunder har använts finns förklaring direkt i notupplysningarna.

Samtliga belopp för koncernen är om inte annat anges redovisade i miljoner eur och avser perioden 1 januari till 31 december för poster i koncernens rapport över totalresultatet och 31 december för poster i koncernens balansräkning.

Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats medan beräkningarna utförts utan avrundning.

Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som förefaller vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall skulle kunna avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och förändringar redovisas framåtriktat.

Det innebär i den period där ändringen sker, eller både i den period ändringen sker och framtida perioder, om ändringen påverkar båda.

De angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i de finansiella rapporter, om inte annat anges.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har publicerat ändringar i IFRS 9 som börjar gälla från och med den 1 januari 2026.

Ändringarna syftar bland annat till att förtydliga vid vilken tidpunkt en skuld ska anses reglerad när betalningen görs via elektroniska betalningssystem.

Dessutom införs en frivillig redovisningspolicy som tillåter att skulden derekogniseras redan när betalningsinstruktionen lämnas, under förutsättning att vissa kriterier är uppfyllda. Akelius analyserar för närvarande vilka effekter ändringarna kommer att få.

Den preliminära bedömningen är att ändringarna inte väsentligt kommer påverka klassificering av finansiella skulder och tidpunkt för derekognition.

Inga andra nya och ändrade IFRS-standarder vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2026 bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 reglerar hur de finansiella rapporterna ska presenteras och ersätter IAS 1.

Standarden förväntas träda i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning och kommer att påverka presentationen av koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 introducerar omfattande nya krav avseende presentation och struktur för de finansiella rapporterna, med särskilt fokus på resultaträkningen.

Standarden kräver att företag ska presentera nya obligatoriska delsummor, inklusive rörelseresultat samt resultat före finansiering och inkomstskatter, och att alla intäkter och kostnader ska klassificeras i definierade kategorier.

Klassificeringen i dessa kategorier beror på om ett företag har en specifik huvudverksamhet.

Akelius har analyserat den nya standarden och konkluderat att Akelius har en specifik huvudverksamhet, förvaltningsfastigheter.

Vidare inför IFRS 18 uttryckliga upplysningskrav för så kallade management-defined performance measures (MPM) — prestationsmått som används i extern kommunikation och som inte definieras av IFRS — vilka nu måste inkluderas i en separat, reviderad not i de finansiella rapporterna.

IFRS 18 anger dessutom att utgångspunkten för kassaflödesanalysen ska vara rörelseresultatet.

Akelius använder för närvarande driftöverskott som utgångspunkt.

Koncernen analyserar för närvarande de potentiella konsekvenserna av IFRS 18.

Den preliminära bedömningen är att standarden kommer att påverka presentationen av resultaträkningen, klassificeringen av intäkter och kostnader samt framtida upplysningskrav, särskilt avseende management-defined performance measures och de utökade principerna för uppdelning av information.

not 2 segmentsrapportering

Städer utgör rörelsesegment inom Akelius.
Varje stad ingår även i en region.
Det finns tre regioner.
London, Paris och Berlin ingår i region Europa.
New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA.
Toronto, Montreal, Ottawa och Quebec City ingår i region Kanada.

Fördelningen av resultatansvar per segment inkluderar driftöverskott och förändring i verkligt värde för fastigheter.
Av posterna i balansräkningen är förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter fördelade per segment.
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader samt finansnetto är koncernövergripande och visas som en total under rad summa.

driftöverskott och totalavkastning per region, 2025

meur	Europa	USA	Kanada	Summa
Hysesintäkter	72	181	115	368
Driftskostnader	-19	-73	-43	-135
Underhåll	-4	-11	-6	-21
Driftöverskott	49	97	66	212
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1	-	-	-1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1	-	-41	-42
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader				-13
Finansnetto				-31
Resultat före skatt				125
Driftöverskott	49	97	66	212
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-2	-	-41	-43
Totalavkastning	47	97	25	169
Totalavkastning, procent	3,3	3,9	1,2	2,8

driftöverskott och totalavkastning per region, 2024

meur	Europa	USA	Kanada	Summa
Hysesintäkter	65	177	115	357
Driftskostnader	-20	-70	-43	-133
Underhåll	-4	-13	-8	-25
Driftöverskott	41	94	65	200
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	-	-	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	-38	-62	-104
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader				-17
Finansnetto				-139
Resultat före skatt				-58
Driftöverskott	41	94	65	200
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-2	-38	-62	-102
Totalavkastning	39	56	3	98
Totalavkastning, procent	2,8	2,5	0,1	1,7

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

totalavkastning fastigheter, 2025

meur	Hyres- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- över- skott	Orealise- rad och värdeför- ändring	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning, procent
London	53	-12	-3	38	2	40	4,0
Paris	18	-7	-1	10	1	11	2,6
Berlin	1	-	-	1	-5	-4	-
Europa	72	-19	-4	49	-2	47	3,3
Washington D.C.	77	-31	-5	41	47	88	9,1
New York	52	-23	-3	26	-22	4	0,5
Boston	39	-13	-2	24	-9	15	2,3
Austin	13	-6	-1	6	-16	-10	-6,8
USA	181	-73	-11	97	-	97	3,9
Toronto	55	-21	-3	31	-48	-17	-1,7
Montreal	56	-20	-3	33	5	38	3,6
Ottawa	2	-1	-	1	1	2	10,0
Quebec City	2	-1	-	1	1	2	11,3
Kanada	115	-43	-6	66	-41	25	1,2
Summa	368	-135	-21	212	-43	169	2,8

totalavkastning fastigheter, 2024

meur	Hyres- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- över- skott	Orealise- rad och värdeför- ändring	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning, procent
London	48	-11	-3	34	-5	29	3,0
Paris	17	-9	-1	7	3	10	2,4
Europa	65	-20	-4	41	-2	39	2,8
Washington D.C.	72	-28	-5	39	-3	36	4,4
New York	52	-23	-5	24	-10	14	2,3
Boston	39	-13	-2	24	-5	19	3,3
Austin	14	-6	-1	7	-20	-13	-8,2
USA	177	-70	-13	94	-38	56	2,5
Toronto	57	-21	-4	32	-69	-37	-3,4
Montreal	55	-20	-4	31	5	36	3,9
Ottawa	1	-	-	1	1	2	11,2
Quebec City	2	-1	-	1	1	2	9,1
Kanada	115	-42	-8	65	-62	3	0,1
Summa	357	-132	-25	200	-102	98	1,7

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

förändring av fastighetsbeståndet, 2025

meur	In- gå- ende balans	Inves- tering- ar	Värde- förän- dring	För- värv	Avytt- ringar	Valuta- kurs- differ- enser	Ut- gående balans	Till- gångar som innehå- s för säljning	Rör- else- fastig- heter	Förvalt- nings- fastig- heter
London	1 006	9	2	26	-2	-51	990	-	-10	980
Paris	419	7	1	-	-10	-	418	-	-	418
Berlin	-	1	-5	59	-	-	55	-	-	55
Europa	1 425	17	-2	85	-12	-51	1 463	-	-10	1 453
Washington D.C.	983	16	47	-	-4	-115	927	-	-	927
New York	685	19	-22	-	-	-79	603	-	-	603
Boston	636	14	-9	-	-	-74	567	-	-	567
Austin	157	2	-16	-	-	-18	125	-	-	125
USA	2 461	51	-	-	-4	-286	2 222	-	-	2 222
Toronto	1 036	13	-48	-	-	-73	928	-	-	928
Montreal	1 028	29	5	-	-	-73	989	-	-	989
Ottawa	21	-	1	25	-	-2	45	-	-	45
Quebec City	21	1	1	-	-	-1	22	-	-	22
Kanada	2 106	43	-41	25	-	-149	1 984	-	-	1 984
Summa	5 992	111	-43	110	-16	-486	5 669	-	-10	5 659

förändring av fastighetsbeståndet, 2024

meur	In- gå- ende balans	Inves- tering- ar	Värde- förän- dring	För- värv	Avytt- ringar	Valuta- kurs- differ- enser	Ut- gående balans	Till- gångar som innehå- s för säljning	Rör- else- fastig- heter	Förvalt- nings- fastig- heter
London	949	24	-5	-	-8	46	1 006	-	-10	996
Paris	429	8	3	-	-21	-	419	-7	-	412
Europa	1 378	32	-2	-	-29	46	1 425	-7	-10	1 408
Washington D.C.	824	40	-3	68	-	54	983	-3	-	980
New York	637	17	-10	-	-	41	685	-	-	685
Boston	588	14	-5	-	-	39	636	-	-	636
Austin	167	1	-20	-	-	9	157	-	-	157
USA	2 216	72	-38	68	-	143	2 461	-3	-	2 458
Toronto	1 112	15	-69	-	-	-22	1 036	-	-	1 036
Montreal	940	37	5	67	-	-21	1 028	-	-	1 028
Ottawa	20	-	1	-	-	-	21	-	-	21
Quebec City	20	1	1	-	-	-1	21	-	-	21
Kanada	2 092	53	-62	67	-	-44	2 106	-	-	2 106
Summa	5 686	157	-102	135	-29	145	5 992	-10	-10	5 972

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

redovisningsprincip

Storstäder är betraktade som rörelsesegment inom Akelius, vilket baseras på geografi. Varje stad tillhör en region som leds av varsin regionchef.

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapporteringen som lämnas till verkställande direktören, vilket har identifierats som Akelius högste verkställande beslutsfattare. Verkställande direktören följer primärt upp rörelsesegmenten gällande driftöverskott och värde på fastigheterna.

not 3 hyresintäkter

meur	2025	2024
Bostadshyror	342	335
Lokalhyror	6	4
Övriga hyresintäkter*	7	7
Serviceintäkter	13	11
Summa	368	357

* avser främst hyresintäkter för parkering

Rabatter till hyresgäster uppgick till 5 meur (3) vilket är 1,2 procent (0,8) av hyresintäkterna.

Rabatterna består av hyresfria perioder och andra incitament för hyresgäster.

icke uppsägningsbara leasingavtal

Framtida hyresintäkter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt tabellen nedan.

Hyreskontrakt för bostäder har vanligtvis en löptid om tolv månader med en uppsägningstid om en till två månader.

För kommersiella lokaler är löptiden vanligtvis mellan 1–10 år.

Kontrakt längre än tolv månader inkluderar klausuler för periodvis uppräknig av hyra.

meur	2025	2024
0–1 år	176	200
1–2 år	20	20
2–3 år	10	8
3–4 år	8	5
4–5 år	6	5
>5 år	16	10
Summa	236	248

not 3 hyresintäkter, fortsättning

redovisningsprincip

Koncernens hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen eller bostaden i all väsentlighet faller på Akelius.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser enligt linjär metod.

Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd.

Serviceintäkter inkluderar driftskostnader som antingen ingår i hyran eller faktureras separat.

Driftskostnader såsom värme, el, vatten och fastighetskatt som vidarefaktureras till hyresgäster baseras på fakturor från leverantörer.

I Frankrike, Tyskland, Storbritannien, USA, och Kanada agerar Akelius som huvudman gällande driftskostnader i hyresavtalet. Akelius har befogenhet att leverera dessa varor och tjänster och har därför ett prestationsåtagande gentemot hyresgästen. Akelius står även för risken i samband med vakanta hyresenheter.

Serviceintäkter redovisas i resultatet när respektive tjänst utförs.

Andra serviceintäkter avser intäkter för förseningsavgifter, extra nycklar och lås, tvätt, gym, luftkonditionering och liknande.

Övriga intäkter avser främst intäkter för parkering.

not 4 leasing

Akelius är leasetagare i leasingkontrakt för kontor, tomträtter, bilar och kontorsutrustning.

Leasing som redovisas i resultaträkningen avser avskrivningar och räntekostnader för leasingskulder.

Avskrivningar av kontor uppgår till -1 meur (-2). Intäkter från upplåtelser och räntekostnader för leasingskulder har understigit 1 meur under de två senaste åren.

Koncernen tillämpar undantagen i IFRS 16 avseende korttidsleasing och leasing av tillgångar av lågt värde. Kostnader för dessa leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över avtalsperioden och understiger 1 meur innevarande och föregående år. Kostnaden avser leasingbilar.

Kassaflödet för koncernens leasingavtal uppgick totalt till -1 meur (-1).

nyttjanderättstillgångar

meur	2025			2024		
	Kontor	Tomt-rätter	Summa	Kontor	Tomt-rätter	Summa
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	13	1	14	13	1	14
Nya nyttjanderättstillgångar	2	-	2	-	-	-
Omräkningsdifferens	-1	-	-1	-	-	-
Utgående balans	14	1	15	13	1	14
Avskrivningar						
Ingående balans	-10	-	-10	-8	-	-8
Avskrivningar	-1	-	-1	-2	-	-2
Omräkningsdifferens	1	-	1	-	-	-
Utgående balans	-10	-	-10	-10	-	-10
Redovisat värde	4	1	5	3	1	4

not 4 leasing, fortsättning

leasingskulder

meur	2025	2024
Ingående balans	6	6
Ändrade och nya avtal	2	-
Amortering av leasingskulder	-1	-1
Valutakursdifferenser	-1	1
Utgående balans	6	6



redovisningsprincip

Koncernen har leasing av bilar och kontorsutrustning med leasingperioder på mindre än tolv månader.

Koncernen tillämpar undantagsregeln för korttidsleasingavtal och tillgångar av lågt värde och kostnadsför linjärt över leasingperioden.

not 5 driftskostnader

meur	2025	2024
Taxebundna kostnader	23	21
Driftskostnader	32	30
Fastighetsskatt	40	39
Fastighetsförvaltning	40	42
Summa	135	132



redovisningsprincip

Driftskostnader redovisas i resultatet när respektive tjänst används eller kostnader uppkommer.

Personalkostnader ingår i kostnader för fastighetsförvaltning och upplyses om i not 7.

not 6 ersättning till revisorer

Med revision avses granskning av finansiella rapporter, bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Andra tjänster från Ernst & Young som tillhandahållits uppgår till mindre än 1 miljon euro för året.

Andra tjänster avser revisionen av hållbarhetsrapporten samt rådgivningstjänster som inte kan hänföras till revisionsuppdraget.

meur	2025	2024
Revision, Ernst & Young	2	2
Summa	2	2

not 7 anställda och styrelse

medelantal anställda

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolag						
Sverige	8	4	12	13	7	20
Dotterbolag						
Kanada	123	170	293	123	156	279
Storbritannien	32	24	56	35	27	62
USA	66	127	193	68	125	193
Frankrike	28	12	40	27	17	44
Tyskland	4	6	10	2	10	12
Summa	261	343	604	268	342	610

Vid årets slut uppgick antal anställda till 604 (628).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2025	2024
Ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	34	39
Summa löner och andra ersättningar	36	41
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	2
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	4	5
Summa	42	48

ledande befattningshavare

Belopp som presenteras för ledande befattningshavare inkluderar verkställande direktör.

Belopp som presenteras för övriga ledande befattningshavare är exklusive verkställande direktör.

Övriga ledande befattningshavare omfattar 5 anställda (4), varav 2 kvinnor (1).

Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetalt under 2025.

Ingen lojalitetsbonus är utbetald under 2025.

Akelius har lojalitetsbonusavtal med 3 övriga ledande befattningshavare (2). Dessa förfaller 2026.

Maximalt utfall uppgår till 0,7 meur.

Totalt har Akelius reserverat 0,6 meur.

Verkställande direktören har rätt till sex månadslöner om bolaget avslutar anställningen.

En ömsesidig uppsägningstid om sex månader gäller.

Tre övriga ledande befattningshavare har rätt till fyra till sex månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.

En ömsesidig uppsägningstid om noll till sex månader gäller.

Den rörliga ersättningen är ej pensionsgrundande.

Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.

Inga optionsprogram har erbjudits.

not 7 anställda och styrelse, fortsättning

styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman.

Ledamöter som är anställda av Akeliuskoncernen erhåller inget arvode. Inga rörliga ersättningar eller bonusar har utbetalats.

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader till styrelse och ledning, 2025

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Antal D-aktier per 31 dec 2025
Styrelse					
Ordförande Pål Ahlsén ¹	0,04	-	0,01	0,05	-
Ordförande Jonas Rogberg ²	-	-	-	-	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	-
Kerstin Engström	-	-	-	-	-
Thure Lundberg	0,03	-	0,01	0,04	-
Ralf Spann	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör, Ralf Spann	0,55	0,08	0,03	0,66	-
Övriga ledande befattningshavare	0,81	0,11	0,17	1,09	-
Summa	1,46	0,19	0,23	1,88	-

1) avgick som ordförande 26 augusti 2025

2) tillträdde som ordförande 27 augusti 2025

Styrelsen består av en kvinna och fyra män.

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till styrelse och ledning, 2024

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Antal D-aktier per 31 dec 2024
Styrelse					
Ordförande, Pål Ahlsén	0,05	-	0,02	0,07	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	297 619
Kerstin Engström	0,10	0,02	0,04	0,16	500
Thure Lundberg	0,03	-	-	0,03	-
Ralf Spann	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör, Ralf Spann	0,55	0,08	0,03	0,66	-
Övriga ledande befattningshavare	1,47	0,02	0,09	1,58	15 832
Summa	2,23	0,12	0,19	2,54	313 951

Styrelsen består av en kvinna och fyra män.

not 7 anställda och styrelse, fortsättning



redovisningsprincip

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner och dylikt redovisas i takt med intjänandet.

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal, endast om företaget är förpliktigat att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs främst av avgiftsbestämda pensioner, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie.

Premien redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Den anställda bär den aktuariella risken, att ersättningen blir lägre än förväntat, samt investeringsrisken, att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna.

Undantag finns för personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med

löpande betalningar till Alecta inom ITP 2. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåret har Akelius inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan.

Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 167 procent (162).

Kostnader för koncernledningen och den centrala koncernstaben inkluderas i centrala administrationskostnader i koncernens resultat.

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter

förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av byggnader och friköpt mark som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar.

meur	2025	2024
Ingående balans	5 972	5 686
Omklassificering till/från tillgångar som innehas för försäljning	10	-10
Investeringar	111	154
Värdeförändring	-43	-102
Köp	110	135
Försäljning	-16	-29
Valutakursdifferenser	-486	145
Utgående balans	5 659	5 972

rörelsefastigheter

Rörelsefastigheten avser ett kontor för anställda i Storbritannien. Fastigheten är en rörelsefastighet till 57 procent (57).

meur	2025	2024
Ingående balans	10	7
Investeringar	-	3
Utgående balans	10	10

värdering

Värdet på förvaltnings- och rörelsefastigheter baseras på interna värderingar.

Under 2025 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE 136 fastigheter av totalt 372 ägda fastigheter per 31 december 2025.

Detta motsvarar 37 procent (43) av fastigheterna och 39 procent (51) av det verkliga värdet.

Den externa värderingen var -16 meur (-21) eller -0,75 procent (-0,70) lägre än Akelius interna värdering.

Det externa värdet jämförs med det interna värdet vid den tidpunkt som extern värdering sker.

kontrakterade fastighetsköp

Under det fjärde kvartalet 2025 ingick Akelius avtal om att förvärva fastigheter för 34 meur.

Per den 31 december 2025 var transaktionerna ännu inte slutförda. Akelius förväntar sig att transaktionerna slutförs under 2026.

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2025

meur	Försäljnings- intäkt	Bokfört värde	Försäljnings- omkostnader	Realiserad värde- förändring förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring rörelse- fastigheter	Summa värde- förändring fastigheter
Kanada	-	-	-	-	-41	-	-41
Storbritannien	2	-2	-	-	2	-	2
USA	4	-4	-	-	-	-	-
Frankrike	10	-10	-1	-1	2	-	1
Tyskland	-	-	-	-	-5	-	-5
Summa	16	-16	-1	-1	-42	-	-43

värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2024

meur	Försäljnings- intäkt	Bokfört värde	Försäljnings- omkostnader	Realiserad värde- förändring förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring rörelse- fastigheter	Summa värde- förändring fastigheter
Kanada	-	-	-	-	-62	-	-62
Storbritannien	8	-8	-	-	-5	-	-5
USA	-	-	-	-	-38	-	-38
Frankrike	21	-19	-	2	1	-	3
Summa	29	-27	-	2	-104	-	-102

**redovisningsprincip**

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter som ägs av Akelius internt.

Fastigheterna baseras på nivå 3 data i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Det innebär att data baseras på antaganden som aktörer på marknaden skulle använda vid prissättning av fastigheten.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet.

Tillkommande utgifter aktiveras om det medför en ekonomisk fördel för Akelius, det vill säga, ökar fastighetens värde samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Reparations- och underhållsutgifter

redovisas som kostnader i den perioden där de uppkommer.

Realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på värdering till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av fastigheter.

Rörelsefastighet redovisas enligt omvärderingsmetoden och skrivs av över nyttjandeperioden som uppgår till 40 år.

Transaktionskostnader som uppkommer i samband med försäljning av fastigheter redovisas som realiserad värdeförändring av fastigheter i koncernens resultat.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen.

Detta är normalt på tillträdesdagen.

Vid bedömning av intäcksredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande

kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen.



uppskattningar och bedömningar

klassificering av förvärv

Förvärv kan enligt IFRS 3 klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv.

Akelius förvärvar bolag där i stort sett hela det verkliga värdet är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, fastigheter.

Akelius förvärv klassificeras därför som tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

fastighetsvärdering

Akelius fastighetsbestånd värderas internt varje kvartal.

Akelius gör fullständiga värderingar.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna värderas delar av beståndet externt under året.

Uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning vid värdering av fastigheterna.

Interna värderingar av fastigheterna kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

Fastigheters verkliga värde består av nuvärdet av diskonterade kassaflöden över fem år samt terminalvärde.

Kassaflöden är baserade på hyresintäkter justerade för förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer.

Hyresintäkter baseras på aktuella hyror justerat för potentiella hyresökningar till följd av investeringar och inflation.

Vakans bedöms för varje fastighet utifrån rådande vakanssituation, marknadsmässig vakans och enskilda förutsättningar.

Drift- och underhållskostnader beräknas antingen enligt gällande marknadsförhållanden justerat för inflation eller enligt gällande debitering.

Direktavkastningskravet utgörs av summan av verklig räntenivå och riskpremium.

Riskpremien avser marknadsriskpremie och fastighetsrelaterad risk baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på bostäder.

Direktavkastningskravet bedöms utifrån genomförda fastighetstransaktioner på marknaden, erbjudanden om att köpa och sälja samt genom att titta på jämförbara fastigheter.

Fastigheter är exponerade för risker kopplade till klimatförändring som kan påverka fastighetsvärderingen.

Risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar inkluderas indirekt i direktavkastningskravet vid fastighetsvärderingar.

Akelius genomförde en riskbedömning av klimatförändringar under 2022 och uppskattar att, under RCP 4.5-scenariot, kommer påverkan på direktavkastningskravet vara begränsad till en gradvis ökning med 0,5 procentenheter fram till 2050.

RCP 4.5 är ett scenario som beskriver en ambitiös väg som är förenlig med att begränsa den globala uppvärmningen till cirka två grader Celsius.

Mer information finns på sidan 67.

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

känslighetsanalys av fastighetsbeståndets verkliga värde

Känslighetsanalysen som utförts på Akelius fastigheter visar effekten av de viktigaste värde drivande faktorerna för fastighetsvärdena.

Dessa faktorer är direktavkastningskrav, hyresintäkter, vakansnivå och fastighetskostnader.

Effekten av eventuella fluktuationer i dessa faktorer visas separat, var faktor för sig. Interaktioner mellan faktorerna är möjliga men svåra att kvantifiera.

En ökad efterfrågan på bostadsfastigheter bidrar vanligtvis till ökade hyresintäkter till följd av en minskad vakans och ökad hyresnivå, vilket resulterar i att det verkliga värdet på fastigheter ökar.

Ökningen av hyresintäkterna kan dock bli mindre betydande om höjningen av hyresnivån begränsas på grund av ändrad reglering eller ökat utbud på fastigheter.

Känslighetsanalys av fastighetsbeståndets verkliga värde presenteras för respektive segment.

Akelius fastighetsbestånd består till 99,8 procent (99,8) av förvaltningsfastigheter.

Resterade del avser rörelsefastigheter. Dessa presenteras tillsammans i känslighetsanalysen.

Den 31 december 2025 uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,88 procent (4,89).

Skillnaden mellan direktavkastningskrav och diskonteringsränta är antagande om inflation på 2 procent.

känslighetsanalys, 2025

	Direktavkastningskrav		Hyresintäkter		Fastighetskostnader		Vakans	
	+0,5% enheter	-0,5% enheter	+10%	-10%	+10%	-10%	+1% enheter	-1% enheter
meur								
London	-97	120	38	-38	-24	24	-13	13
Paris	-49	64	16	-16	-6	6	-5	5
Berlin	-7	9	4	-4	-2	2	-1	1
Europa	-153	193	58	-58	-32	32	-19	19
Washington D.C.	-81	97	154	-154	-60	60	-16	16
New York	-54	66	86	-86	-39	39	-11	11
Boston	-52	64	23	-23	-25	25	-9	9
Austin	-11	14	13	-13	-13	13	-3	3
USA	-198	241	276	-276	-137	137	-39	39
Toronto	-91	113	61	-61	-46	46	-14	14
Montreal	-99	122	53	-53	-42	42	-15	15
Ottawa	-4	5	3	-3	-2	2	-1	1
Quebec City	-2	3	2	-2	-1	1	-	-
Kanada	-196	243	119	-119	-91	91	-30	30
Summa	-547	677	453	-453	-260	260	-88	88

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

risker

förändringar i fastighetsvärden

Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och avkastning har en påverkan på fastighetsvärderingen.

Det är mer sannolikt för enskilda fel i värderingen än systematiska fel, dock är risken lägre.

Systematiska fel kan ha en mer omfattande påverkan,

trots att det är mindre sannolikt att de sker.

Exponeringen kan vara högre,

särskilt vid förändrade

marknadsförhållanden som påverkar

antagandena i värderingsprocessen.

Bolaget kan dra nytta av värderingsanalyser som tar fram dolda värden och

förbättringsmöjligheter i fastigheternas

förvaltning.

Akelius minskar risken genom att

kontinuerligt kontrollera interna

värderingsmodeller mot externa värderingar,

samt mot jämförbar data på marknaden.

Årligen sker en uppföljning mot extern

värdering av minst en tredjedel av

portföljen.

vakansgrad och hyresnivåer

Hyresintäkterna kan påverkas av lägre marknadshyror, indexeringstakt i samband med inflation och höga vakanser.

Beroende på marknaden kan hyresnivå

och/eller högre vakanser påverkas av

myndighetskrav på energideklarationer för

byggnader, pågående renoveringar eller

minskad efterfrågan på en viss plats.

Akelius bostadsfastigheter i växande

storstäder, med A- och B-lägen, garanterar

stabila intäkter.

Vakanser och hyresnivåer varierar mindre

för flerfamiljshus än för andra typer av

fastigheter.

Låga vakanser och högre hyresnivåer är mer

troligt i attraktiva bostadsbyggnader av hög

kvalitet.

fastighetskostnader

Förbrukningskostnader påverkas av makroekonomiska och reglerande faktorer, som strängare krav på minskade utsläpp och övergången till fossilfri energi.

Övriga driftskostnader inkluderar försäkringskostnader som kan öka till följd av klimatförändringar,

såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden.

Att försäkra fastigheter i riskområden ökar också kostnaderna.

Akelius strävar ständigt efter att förbättra kostnadseffektiviteten.

Varje stad ansvarar för att se till att fastighetsbeståndet är välskött.

Akelius uppgraderar fastigheter eller köper uppgraderade fastigheter som begränsar behovet av omfattande reparationer.

Den el som köps in till fastigheterna ersätts med grön el från förnybara källor när det är möjligt och solpaneler installeras.

Utbildning av lokal personal fortsätter för att garantera bästa praxis och låga kostnader.

Risken förknippad med ökade

fastighetskostnader är oförändrad jämfört

med föregående år.

not 9 tillgångar som innehas för försäljning

Inga fastigheter är klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning per utgången av året.

Under året såldes två fastigheter i Paris och en i Washington D.C. som tidigare klassificerats som innehav för försäljning.

Fastigheten i Washington D.C. och en av fastigheterna i Paris såldes i januari 2025 för 4 meur respektive 2 meur.

Kvarvarande fastigheten i Paris såldes i juli 2025 för 5 meur.

tillgångar som innehas till försäljning

meur	2025	2024
Investeringsfastigheter	-	10
Summa	-	10

tillgångar direkt hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning

meur	2025	2024
Uppskjuten skattefordran	-	1
Summa	-	1

not 10 finansnetto

Årets värdeförändringar beror främst på Akelius tidigare innehav i Castellum AB. Finansiella intäkter består av ränteintäkter på finansiella placeringar, bankmedel och positiva valutaeffekter.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning.

Valutakursdifferenser avser framförallt finansiella innehav om 17 meur (-26), externa lån om 6 meur (-19), likvida medel om -6 meur (1) och stängningkurs för valutaderivat om -54 meur (14).

meur	2025	2024
Ränteintäkter, derivat	15	28
Räntekostnader, derivat	-3	-15
Värdeförändring, derivat	2	28
Värdeförändring, externa aktier	43	-97
Ränteintäkter	5	2
Räntekostnader	-31	-48
Räntekostnader, hybridobligationer	-8	-8
Räntekostnader, närstående	-15	-2
Övriga finansiella poster	-2	-2
Valutakursdifferenser	-37	-25
Summa	-31	-139



redovisningsprincip

Ränteintäkter och räntekostnader exklusive derivat beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den perioden de avser.

Samtliga transaktioner relaterat till derivat och finansiella investeringar är värderade till verkligt värde via resultatet.

Se not 13 finansiella instrument och riskhantering för ytterligare information.

not 11 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2025	2024
Aktuell skatt	-7	-4
Uppskjuten skatt	8	-17
Summa	1	-21

avstämning effektiv skatt

meur	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	125	-58
Skatt enligt gällande skattesatser	-38	9
- i procent	30,5	14,9
Ej avdragsgilla räntekostnader	-6	2
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-3	-6
Ej skattepliktiga intäkter eller ej avdragsgilla kostnader, övriga andelar	12	-26
Ej aktiverad uppskjuten skattefordran hänförligt till fastigheter	27	9
Ej aktiverade underskottsavdrag (-) eller nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag (+).	8	-6
Justering skatt tidigare år	1	-3
Summa	1	-21
Effektiv skattesats i procent	-0,8	-34,8

Redovisad skatt i resultaträkningen var totalt 1 meur (-21).

Vägd genomsnittlig skattesats uppgick till 30,5 procent (14,9), vilket motsvarar en skattekostnad om -38 meur (9).

Vägd genomsnittlig skattesats påverkas av resultat före skatt och den gällande skattesatsen i varje jurisdiktion.

Detta innebär att om en jurisdiktion med en högre skattesats står för en större andel av det totala resultatet före skatt, kommer den vägda genomsnittliga skattesatsen att öka.

Förändringen i den vägda genomsnittliga skattesatsen jämfört med föregående år beror främst på ökat skattepliktigt resultat i USA jämfört med 2024.

Uppskjuten skattefordran till följd av negativ värdeförändring på fastigheter redovisas endast i den mån som det är sannolikt att den kan realiseras.

Under året uppgick återförd ej tidigare aktiverad skattefordran avseende fastigheter till -27 (-9).

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 1 660 meur (1 796), varav 441 meur (396) är aktiverade, vilket motsvarar redovisad skatt om 112 meur (104).

Nyttjande av tidigare ej aktiverade underskott under året avser framförallt Canada.

Tidsbegränsningen för utnyttjande av skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats är antingen obestämd tid eller mellan 20–30 år beroende på jurisdiktion.

not 11 skatter, fortsättning

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2025			2024		
meur	Tillgångar	Skulder	Netto-balans	Tillgångar	Skulder	Netto-balans
Ingående balans	3	44	-41	22	48	-26
Förändring via årets resultat	5	-3	8	-17	-	-17
Förändring via övrigt totalresultat	7	-	7	2	-	2
Överfört till skulder för försäljning	1	-	1	-1	-	-1
Kvittning av tillgångar och skulder	1	1	-	-5	-5	-
Valutakursdifferenser	1	-2	3	2	1	1
Utgående balans	18	40	-22	3	44	-41

fördelning av uppskjuten skatt

meur	Förvaltnings-fastigheter	Under-skotts-avdrag	Omräkning utländska netto investeringar	Övrigt	Summa
Nettobalans 1 jan 2024	-153	127	-	-	-26
Förändring via resultaträkningen	-	-21	-2	6	-17
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	2	-	2
Överfört till skulder för försäljning	-1	-	-	1	-1
Valutakursdifferenser	2	-2	-	-	1
Nettobalans 31 dec 2024	-152	104	-	7	-41
Nettobalans 1 jan 2025	-152	104	-	7	-41
Förändring via resultaträkningen	2	14	-7	-1	8
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	7	-	7
Omklassificeringar	1	-	-	-	1
Valutakursdifferenser	8	-6	-	1	3
Nettobalans 31 dec 2025	-141	112	-	7	-22



redovisningsprincip

Samtliga av Akelius förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkt. Efter förvärvet redovisas uppskjuten skatt vid framtida värdeförändringar.



uppskattningar och bedömningar

Akelius redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skattereglerna som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

not 12 anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar avser materiella anläggningstillgångar och består främst av kontorsinventarier och bilar.

materiella anläggningstillgångar

meur	2025	2024
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	16	14
Investeringar	2	1
Valutadifferenser	- 2	1
Utgående balans	16	16
Avskrivningar		
Ingående balans	-12	-10
Avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	2	-
Utgående balans	-12	-12
Redovisat värde	4	4



redovisningsprincip

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt på ett systematiskt sätt under varje tillgångs beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för materiella anläggningstillgångar varierar mellan tre och tio år.

not 13 finansiella instrument och riskhantering

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2025

meur	Verkligt värde via resultat-räkning	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Nivå 1	Nivå 2	Summa verkligt värde
Derivat	26	-	-	26	-	26	26
Kundfordringar	-	3	-	3	-	3	3
Övriga fordringar	-	14	-	14	-	14	14
Likvida medel	-	182	-	182	-	182	182
Summa tillgångar	26	199	-	225	-	225	225
Ej säkerställda lån	-	-	2 254	2 254	-	2 164	2 164
Säkerställda lån	-	-	191	191	-	187	187
Hybridobligationer	-	-	335	335	329	-	329
Leasingskulder	-	-	6	6	-	6	6
Upplupna kostnader	-	-	32	32	-	32	32
Leverantörsskulder	-	-	3	3	-	3	3
Övriga finansiella skulder	-	-	21	21	-	21	21
Summa skulder	-	-	2 842	2 842	329	2 413	2 742

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2024

meur	Verkligt värde via resultat-räkning	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Nivå 1	Nivå 2	Summa verkligt värde
Derivat	41	-	-	41	-	41	41
Finansiella tillgångar	544	-	-	544	544	-	544
Kundfordringar	-	3	-	3	-	3	3
Övriga fordringar	-	15	-	15	-	15	15
Likvida medel	-	100	-	100	-	100	100
Summa tillgångar	585	118	-	703	544	159	703
Ej säkerställda lån	-	-	2 745	2 745	-	2 534	2 534
Säkerställda lån	-	-	103	103	-	115	115
Hybridobligationer	-	-	334	334	322	-	322
Leasingskulder	-	-	6	6	-	6	6
Derivat	17	-	-	17	-	17	17
Upplupna kostnader	-	-	42	42	-	42	42
Leverantörsskulder	-	-	5	5	-	5	5
Övriga finansiella skulder	-	-	28	28	-	28	28
Summa skulder	17	-	3 263	3 280	322	2 747	3 069

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas som tillgångar i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar, finansiella tillgångar, derivat och övriga fordringar.

Finansiella instrument som redovisas som skulder inkluderar leverantörsskulder, låneskulder, derivat, leasingskulder, upplupna skulder och övriga skulder.

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd.

Akelius återbetalade obligationer om 1 059 meur under året.

Under andra kvartalet tog Akelius upp nya säkerställda lån i Kanada om 107 meur.

Räntebärande skuld till närstående ökade under året och uppgår till 658 meur per slutet av 2025.



redovisningsprincip

Akelius redovisar finansiella tillgångar som externa aktier och derivat till verkligt värde.

För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs, vilket anses vara en försiktig värdering till verkligt värde.

För att komma fram till en värdering till vilket en transaktion under normala förhållanden skulle äga rum mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten, kategoriseras data i olika nivåer, nivå 1, nivå 2 eller nivå 3.

Det innebär att prissättning baseras på köpkursen från en aktiv marknad.

Transaktioner äger rum med tillräcklig frekvens och volym för att ge en rättvisande värdering.

Akelius emitterade obligationer, exklusive hybridobligationer, baseras på nivå 2 data. Akelius hybridobligationer bedöms utifrån nivå 1 data eftersom de finansiella instrumenten har omsättningsbara priser. Övriga räntebärande skulder har bedömts på nivå 2 data.

De verkliga värdena på räntebärande skulder beräknas genom diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden med aktuell marknadsränta.

Det verkliga värdet på derivat som inte handlas på en aktiv marknad beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden.

De framtida kassaflödena från derivatkontrakt diskonteras med marknadsräntan.

Värderingen baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Inga förflyttningar har ägt rum mellan de olika nivåerna i värderingshierarkin under året.



risker

refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas till kraftigt ökade kostnader.

Akelius refinansieringsrisk minskas genom

- diversifierad upplåning genom 4 obligationer (6) och lån från 3 banker (4)
- kapitalbindning om 3,2 år (2,7)
- likviditet om 226 meur (691)
- ej pantsatta fastigheter om 5 148 meur (5 638)
- diversifiering genom fastigheter i elva storstäder i fem länder
- kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's

Akelius refinansieringsrisk begränsas också genom den finansiella garanti som lämnats av Akelius Apartments.

För koncernens upplåning gäller vissa särskilda villkor, kovenanter.

Akelius kovenanter avser framförallt räntetäckningsgrad, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och icke pantsatta fastigheter i förhållande till icke säkerställda lån.

Viktiga nyckeltal följs upp och rapporteras till Akelius ledning varje månad.

Kovenantbrott betyder att bolaget inte uppfyller åtaganden enligt kreditavtal, vilket kan leda till straffavgifter, ökning av ränta eller säkerheter, alternativt att låneavtalet sägs upp helt.

Akelius uppfyller samtliga kovenanter i låneavtalen per 31 december 2025.

För detaljerad beskrivning av kovenanter se avsnitt *kovenanter på långfristiga lån*.

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2025¹

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande lån	42	2 348	161	2 551
Hybridobligationer ²	8	30	718	756
Leasingskulder	1	4	1	6
Derivat ³	-6	-16	-8	-30
Leverantörsskulder	3	-	-	3
Övriga skulder	35	-	-	35
Summa	83	2 366	872	3 321

1) baserat på odiskonterade kassaflöden och inkluderar framtida räntebetalningar.

2) hybridobligationen förfaller år 2081

3) negativa belopp indikerar positiva framtida kassaflöden. Alla derivat är klassificerade som fordringar per slutet av 2025.

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2024¹

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande lån	1 126	1 181	656	2 963
Hybridobligationer ²	8	30	725	763
Leasingskulder	2	3	1	6
Derivat	4	-19	-7	-22
Leverantörsskulder	5	-	-	5
Övriga skulder	38	-	-	38
Summa	1 183	1 195	1 375	3 753

1) baserat på odiskonterade kassaflöden och inkluderar framtida räntebetalningar

2) hybridobligationen förfaller år 2081

kovenanter på långfristiga lån

Obligation	ISIN	Redovisat värde, meur	Förfall
Noterad	XS2228897158	499	jan 2028
Noterad	XS2251233651	499	jan 2029
Noterad	XS2301127119	596	feb 2030
Hybrid	XS2110077299	335	maj 2081

Kovenanter		2025
Belåningsgrad, procent	Max 60	39
Räntetäckningsgrad*	Min 1,50	6,2
Säkerställd belåningsgrad, procent	Max 45	0
Ej pantsatt kvot, procent	Min 125	253

* se sidan 54 för beräkning

Kovenanterna för obligationer ska rapporteras senast 30 kalenderdagar efter publicering av kvartalsrapport eller årsredovisning.

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

kovenanter på långfristiga lån, fortsättning

Lån	Redovisat värde, meur	Förfall
Kanada	4	jun 2029

Dokument som rapporteras inkluderar konsoliderade finansiella rapporter, samt fastighetens finansiella rapport och hyresförteckning.
Rapporterna ska skickas 120 dagar efter bokslut.

Lån	Redovisat värde, meur	Förfall
Kanada	10	jun 2027
Kanada	28	dec 2031
Kanada	27	mar 2031
Kanada	3	aug 2035
Kanada	98	sep 2035

Dokument som rapporteras inkluderar reviderade finansiella rapporter, samt fastighetens finansiella rapport och uthyrningsdokument.
Rapporterna ska skickas 120 dagar efter bokslut.

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina åtaganden, eller att de endast kan fullgöras genom upplåning till avsevärt ökad kostnad.

Akelius har en diversifierad portfölj som ger tillgång till ett flertal finansieringskällor i flera länder.

Akelius likviditet säkerställs genom långa kreditavtal med ett flertal banker samt tillgängliga likvida medel genom depositioner och outnyttjade kreditfaciliteter.

Likviditetsrisken reduceras även av att Akelius Apartments Ltd har ställt ut en finansiell garanti till Akelius Residential Property AB (publ).

Likviditeten uppgår till 226 meur (691) vid utgången av 2025, bestående av 182 meur (100) i likvida medel, 0 meur (544) i finansiella investeringar och 44 meur (47) i outnyttjade kreditavtal.

ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt.

Räntor binds på lång sikt för att minska risken eller variationer i kassaflödet.

Vid utgången av räkenskapsåret hade 15 procent (30) av lånen en räntebindning längre än fem år och 2 procent (13) hade en räntebindning kortare än ett år.

Generellt tillämpar Akelius fast ränta på externa lån och rörlig ränta på koncerninterna lån. Vid utgången av 2025 hade 73 % av alla lån exklusive hybridobligationer fast ränta.

Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet.

Räntederivat används för att uppnå önskvärd räntebindning.

Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan, valutan och den återstående löptiden.

Vid utgången av året var nettovärdet av räntederivatportföljen 26 meur (38).

En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av räntederivatportföljen med 22 meur (29).

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swap avtal, uppgick på balansdagen till 1,91 procent (1,15).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,6 år (3,7).

Med fördelningen av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2025 och med alla andra variabler konstanta, skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet motsvara -0,6 meur (0,7) i förändrade räntekostnader för alla aktiva instrument.

På grund av Akelius räntederivat, skulle räntekostnaderna därmed minska om marknadsräntan ökar med en procentenhet.

värdeförändring räntederivat

meur	2025
+ 1 procentenhet i marknadsränta	22,3
1 år kortare löptid	-6,3

förändring räntekostnader

meur	2025
+ 1 procentenhet i marknadsränta	-0,6

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

räntebindning

År	2025		2024	
	Lån, meur	Genomsnittlig ränta, procent	Lån, meur	Genomsnittlig ränta, procent
0-1	58	6,23	382	-2,74
1-2	152	3,87	177	3,25
2-3	686	1,66	172	3,87
3-4	595	1,42	699	1,71
4-5	597	0,87	557	1,26
5-6	149	2,68	595	0,87
6-7	51	3,71	156	2,69
7-8	-	0,00	58	1,07
8-9	-	0,00	-	0,00
9-10	102	4,19	-	0,00
>10	55	3,77	52	3,77
Summa	2 445	1,91	2 848	1,15

valutarisk

Akelius äger tillgångar och har skulder i andra valutor än den funktionella valutan, eur.

Det finns därför en valutaexponering som kan påverka kassaflöden, värdering av skulder och tillgångar inom koncernen samt ge fluktuationer i resultatet.

För koncernen finns en exponering för omräkning som framförallt uppstår när dotterbolag, med nettotillgångar i annan valuta än eur, räknas om till balansdagskursen. Effekten visas i övrigt totalresultat.

Moderbolaget, vars funktionella valuta är eur, lånar framförallt ut kapital till dotterbolag i den valuta som finns på den marknad där dotterbolaget är verksam.

Det finns därför en valutarisk som uppstår mellan transaktionsdagens kurs och betalkurs, samt vid omvärdering av tillgångar och skulder till balansdagens kurs.

Dessa valutakursdifferenser påverkar resultatet, förutom när det avser omräkning av långfristiga koncerninterna fordringar på eller skulder till utländska nettoinvesteringar, som istället redovisas under övrigt totalresultat.

valutakurser

Valuta	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2025-12-31	2024-12-31	2025	2024
GBP - Storbritannien	0,8726	0,8292	0,8568	0,8466
SEK - Sverige	10,8215	11,4590	11,0663	11,4325
CAD - Kanada	1,6088	1,4948	1,5787	1,4821
USD - USA	1,1750	1,0389	1,1300	1,0824

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

känslighetsanalys vid valutakursförändringar på eget kapital

Valuta	Eget kapital, vid 10 procents meur	Påverkan på eget kapital vid 10 procents starkare euro	Påverkan på eget kapital vid 10 procents svagare euro	Soliditet, procent
SEK	23	-2	3	
GBP	513	-47	57	
EUR	-1 648	-	-	
CAD	1 864	-169	207	
USD	2 286	-208	254	
Summa	3 038	-426	521	51,1
+10 procent	2 612	-		47,9
- 10 procent	3 558	-		54,4

känslighetsanalys vid valutakursförändringar på resultatet

	Resultatpåverkan vid 10 procents starkare euro	Resultatpåverkan vid 10 procents svagare euro
CAD	-9	11
GBP	39	-48
SEK	-	1
USD	-12	14
Summa	18	-22

not 14 kundfordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster.

kundfordringar, förfallostruktur

meur	2025		2024	
	Brutto Nedskrivning		Brutto Nedskrivning	
0–30 dagar	2	-	2	-
31–60 dagar	1	-	1	-
61–90 dagar	-	-	-	-
>90 dagar	4	-4	4	-4
Summa	7	-4	7	-4

avsättningar för förväntade kreditförluster

meur	2025	2024
Ingående balans	4	3
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	3	3
Konstaterade förluster	-3	-2
Utgående balans	4	4

Kundfordringar om 3 meur (3) redovisas netto efter avsättningar för förväntade kreditförluster och andra nedskrivningar om 4 meur (4).

Avsättningar för förväntade kreditförluster samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 3 meur (3).



redovisningsprincip

Hyresfordran redovisas när en prestation har levererats och betalning motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits.

Övriga kortfristiga fordringar tas upp när faktura har skickats.

Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar har normalt en löptid kortare än tolv månader och redovisas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering.

Förväntade kreditförluster beräknas för kundfordringar och redovisas i resultatet. Modellen för att beräkna avsättningen för förväntade kreditförluster baseras på erfarenhet av historiska kreditförluster och framåtblickande faktorer.

Modellen innehåller operativa förenklingar för hyres- och kundfordringar.



kreditrisk för kundfordringar

Operationell kreditrisk är risken att Akelius hyresgäster inte uppfyller sina betalningsförpliktelser.

Det är inte möjligt på alla marknader att vräka hyresgäster som inte har betalat sina skulder.

Exponeringen minskas genom att välja hyresgäster noggrant och erbjuda ett bättre boende, *a better living*.

Akelius följer upp betalningen av hyror för att minska risken att hyresgäster inte betalar sina hyror.

Effekten av osäkra kundfordringar har minskat till följd av bättre processer för uthyrning och tvister.

not 15 likvida medel

Likvida medel består av disponibla tillgodohavanden hos banker och bankdepositioner med restlöptid om maximalt tre månader.

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 44 meur (47) som inte är inkluderade i likvida medel.

meur	2025	2024
Likvida medel	182	100
Summa	182	100

not 16 räntebärande lån och hybridobligationer

Ej säkerställda räntebärande lån och hybridobligationer omfattar 4 noterade obligationer (6) vid utgången av året.

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar ökade från 137 meur till 163 meur under året.

Majoriteten av upplåning innehåller finansiella kovenanter, specifika för varje motpart.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste kovenanterna för Akelius.

Se not 13 *finansiella instrument och riskhantering* på sidan 118 för ytterligare information.

Information relaterad till hierarki för verkligt värde och värderingsteknik finns i not 13 på sidan 118.

räntebärande lån fördelat på olika valutor

	2025		2024	
	meur	Lokal valuta	meur	Lokal valuta
SEK	-	-	1 070	12 263
EUR	1 796	1 796	1 346	1 346
CAD	191	307	87	131
GBP	458	400	145	120
USD	-	-	200	208
Summa*	2 445		2 848	

* inkluderar 1 595 meur (2 675) relaterat till noterade obligationer exklusive hybridobligation.

noterade obligationer

Nominellt värde	Redovisat värde, meur	Marknadsvärde, nivå 2, meur	Förfalldatum	Kreditbetyg	Årlig kupong, procent	ISIN-kod
EUR 500	499	480	Jan 2028	BBB-	1,000	XS2228897158
EUR 500	499	470	Jan 2029	BBB-	1,125	XS2251233651
EUR 600	596	536	Feb 2030	BBB-	0,750	XS2301127119

hybridobligation

Nominellt värde	Redovisat värde, meur	Marknadsvärde, nivå 1, meur	Förfallo-datum	Kredit-betyg	Årlig kupong, procent	ISIN-kod
EUR 335	335	329	May 2081	BB	2,249	XS2110077299

Alla obligationer är noterade på Euronext Dublin.

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2025

meur	Räntebindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0–1 år	-315	372	57	2
1–5 år	250	1 780	2 030	83
>5 år	256	102	358	15
Summa	191	2 254	2 445	100
Genomsnittlig räntebindning, år			3,6	
Genomsnittlig ränta, procent			1,91	

* tabellen visar räntebindning inklusive effekterna av ingångna swapavtal

meur	Kapitalbindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0–1 år	21	-	21	1
1–5 år	14	2 254	2 268	93
>5 år	156	-	156	6
Summa	191	2 254	2 445	100
Genomsnittlig kapitalbindning, år	6,9	2,9	3,2	

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2024

meur	Räntebindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0–1 år	-416	798	382	13
1–5 år	349	1 255	1 604	57
>5 år	170	692	862	30
Summa	103	2 745	2 848	100
Genomsnittlig räntebindning, år			3,7	
Genomsnittlig ränta, procent			1,15	

* tabellen visar räntebindning inklusive effekterna av ingångna swapavtal

meur	Kapitalbindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0–1 år	7	1 076	1 083	38
1–5 år	35	1 073	1 108	39
>5 år	61	596	657	23
Summa	103	2 745	2 848	100
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	2,6	2,7	

not 17 derivat

meur	2025	2024
Räntederivat		
Tillgångar	26	41
Skulder	-	-3
Valutaderivat		
Skulder	-	-14
Nettovärde	26	24
Nominellt värde	773	2 459
varav räntederivat	773	1 107
varav valutaderivat	-	1 352

förändringar under året

meur	2025	2024
Ingående balans	24	-4
Värdeförändring	2	28
Utgående balans	26	24
varav långfristig del	26	39

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns etablerade kreditlimiter och med vilka avtal enligt ISDA, International Swaps and Derivatives Association, är gällande.

Derivat har medfört ett kassaflöde om -54 meur (14) till följd av realiserad värdeförändring av valutaswappar. Reglerade derivat har inte medfört något kassaflöde under 2025 (-).

förfallostruktur

meur	2025	2024
0–1 år	-	-15
1–5 år	7	18
>5 år	19	21
Summa	26	24



redovisningsprincip

Akelius använder ränte- och valutaderivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid, ränterisk och valutaexponering.

Derivat redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde per det datum ett derivatkontrakt ingås.

Under efterföljande perioder värderas derivat till verkligt värde via resultaträkningen genom värderingstekniker tillämpliga för derivat som inte är noterade på en aktiv marknad, enligt nivå 2, IFRS 13. Akelius bruttoredovisar samtliga avtal.

Se mer information om finansiella instrument i not 13.

not 18 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

2025	Tillgångar			Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Externa aktier	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Summa	
Ingående balans	-100	-	-544	1 083	2 099	2 538	
Kassaflöde	-90	-	604	-1 078	692	128	
Omklassificering	-	-	-	18	-18	-	
Övrigt*	-	-	-43	-	-1	-44	
Valutakursdifferenser	8	-	-17	-2	-13	-24	
Utgående balans	-182	-	-	21	2 759	2 598	

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter och premier som inte påverkat kassaflödet

2024	Tillgångar			Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Externa aktier	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Summa	
Ingående balans	-74	-	-855	605	3 083	2 759	
Kassaflöde	-25	-	188	-602	76	-363	
Omklassificering	-	-	-	1 061	-1 061	-	
Övrigt*	-	-	97	16	-13	100	
Valutakursdifferenser	-1	-	26	3	14	42	
Utgående balans	-100	-	-544	1 083	2 099	2 538	

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter och premier som inte påverkat kassaflöde

not 19 upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

meur	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	6	7
Övriga förutbetalda intäkter	2	1
Upplupna räntekostnader	18	32
Upplupna personalkostnader	2	2
Upplupna fastighetskostnader	11	5
Övriga upplupna kostnader	3	6
Summa	42	53

not 20 avsättningar

meur	2025	2024
Ingående balans	2	3
Årets avsättning	-	2
Avsättning utnyttjad	-	-2
Avsättning återförd	-	-1
Utgående balans	2	2
varav långfristig del	1	1
varav kortfristig del	1	1
Summa	2	2

förfallostruktur

meur	2025	2024
0-1 år	1	1
1-5 år	1	1
>5 år	-	-
Summa	2	2

Akelius har befintliga legala förpliktelser om 2 meur (2).

Det är sannolikt att Akelius kommer behöva betala pengar i framtiden för att reglera dessa förpliktelser.

2 meur (1) avser juridiska tvister och 0 meur (1) avser transaktionskostnader relaterat till försäljning av verksamheter i Skandinavien och Tyskland under 2021.

not 21 ställda säkerheter och eventalförpliktelser

ställda säkerheter

meur	2025	2024
Fastighetsinteckningar*	163	137
Aktier i dotterbolag	-	3
Summa	163	140

* tillgångar har pantsatts för banklån

Fastighetsinteckningar om 163 meur (137) finns i Kanada på tillgångar vars redovisade värde uppgår till 521 meur (354).

Se not 16 för information om räntebärande lån.

eventalförpliktelser

meur	2025	2024
Summa	-	-

Utöver redovisade eventalförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.



redovisningsprincip

Garantier finns i kontrakt men avser eventalförpliktelser eftersom dess förekomst endast bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser.

not 22 eget kapital

Vid utgången av året var eget kapital 3 038 meur (3 381), vilket motsvarar en soliditet om 51 (50).

I februari 2025 tillkännagav Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, ett rekommenderat offentligt kontantbud om 1,9 eur per D-aktie för Akelius Residential Property AB (publ).

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd tvångsinlösning av de resterande D-aktierna, vilken slutfördes den 8 september.

Under första kvartalet köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ) från Xange Holding Ltd.

Rapport över förändringar i eget kapital på sidan 96 visar en fullständig avstämning av alla förändringar i eget kapital.

Aktiekapitalet består av 6 170 000 000 A-aktier med en röst per aktie och 220 000 000 D-aktier med 1/10 röst per aktie.

Antal aktier	A-aktier	D-aktier	Summa
Ingående balans	6 170 000 000	220 000 000	6 390 000 000
Emitterade aktier	-	-	-
Utgående balans	6 170 000 000	220 000 000	6 390 000 000

	Ingående balans	Emitterade aktier	Utgående balans
Aktiekapital, eur	373 055 205	-	373 055 205
Kvotvärde, eur	0,06	-	0,06

resultat per aktie

	2025	2024
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, meur	126	-79
Totalt antal aktier, 1 januari	6 390 000 000	6 060 000 000
Effekt av nyemission	-	272 136 986
Vägt genomsnittligt antal aktier	6 390 000 000	6 332 136 986
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, eur	0,02	-0,01



risker

Akelius kreditrisk reduceras genom en kapitalstruktur som tryggar koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet.

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden.

Vid årets slut uppgick nettoskulden till 2 263 meur (2 204) och belåningsgraden var 39 procent (36).

not 23 närstående

Akelius Apartments Ltd, Cypern, dotterbolag till Akelius Foundation, Cypern, tidigare Bahamas, äger 100% procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen.

Se ägandeförhållande på sidan 43.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 eur per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Som ett resultat ansökte styrelsen för Akelius Residential Property AB (publ) om en avnotering av bolagets D-aktier från Nasdaq First North Growth Market.

Sista dag för handel i Akelius Residential Property AB (publ) D-aktier på Nasdaq First North Growth Market var den 7 april 2025.

Under året köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ) från Xange Holding Ltd.

Akelius Apartments Ltd äger efter dessa transaktioner alla A-aktier samt D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Under året sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd.

Akelius Residential Property AB (publ) har en finansiell garanti på 1 500 meur (1 900) från huvudägaren.

Totalt uppgår lån från närstående till 658 meur (75), varav 429 avser moderbolaget Akelius Apartments Ltd.

Akelius Residential Property AB (publ) har köpt tjänster om sammanlagt 0,4 msek från Lars Åhrman och Anders Lindskog för utförda uppdrag som ledamöter i revisionsutskottet, samt hållbarhets- och byggkommittén.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 7.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare, se not 7.

Koncernen har också ett innehav utan bestämmande inflytande om mindre än 1 meur som innehas av Giannis Beta, en närstående part.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundation

meur	2025	2024
Transaktioner under året		
Nyemission	-	502
Betald utdelning	-4	-15
Försäljning av finansiella tillgångar	604	188
Upptagna ej säkerställda lån	-357	-175
Återbetalda ej säkerställda lån	-	100
Intäkter från övriga tjänster	2	2
Köp av övriga tjänster	-4	-3
Ränta på lån	-10	-2
Utestående mellanhavaden		
Ej säkerställda lån*	-429	-75
Övriga skulder	-1	-
Övriga fordringar	-	1

* Lån är upptagna i både EUR och GBP, utestående balans är omräknat till balansdagens kurs.

transaktioner med bolag kontrollerade av styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller närstående till dessa

meur	2025	2024
Transaktioner under året		
Upptagna ej säkerställda lån	-232	-
Ränta på lån	-5	-
Köp av tjänster	-	-
Utestående mellanhavanden		
Ej säkerställda lån*	-229	-

* lån är upptagna i GBP, utestående balans är omräknat till balansdagens kurs



redovisningsprincip

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer.
Transaktioner med närstående genomförs på affärsmässiga villkor, i likhet med övriga transaktioner.

Akelius definierar närstående som

- samtliga bolag inom Akelius Foundation
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning

not 24 händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

moderbolaget

moderbolagets resultaträkning

meur	Not	2025	2024
Koncerninterna intäkter		2	5
Administrationskostnader	2, 3	-5	-8
Rörelseresultat		-3	-3
Resultat från andelar i dotterbolag	4	-81	17
Finansiella intäkter	5	42	153
Finansiella kostnader	5	-128	-109
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	43	-97
Värdeförändring derivat	5, 13	2	28
Resultat före bokslutsdispositioner		-125	-11
Bokslutsdispositioner	6	4	-2
Resultat före skatt		-121	-13
Skatt	7	14	-21
Resultat		-107	-34

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning

meur	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	5 016	5 100
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	303	494
Derivat	9, 13, 14	26	40
Övriga tillgångar	10	-	1
Uppskjutna skattefordringar	7	15	-
Summa anläggningstillgångar		5 360	5 635
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	97	-
Finansiella tillgångar	9, 14	-	544
Derivat	9, 13, 14	-	1
Övriga fordringar	9, 10	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1	2
Kassa och bank	9, 11, 14	165	87
Summa omsättningstillgångar		266	635
Summa tillgångar		5 626	6 270
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		373	373
Reservfond		3	3
Summa bundet eget kapital		376	376
Balanserat resultat		-47	-13
Överkursfond		2 782	2 782
Årets resultat		-107	-34
Summa fritt eget kapital		2 628	2 735
Summa eget kapital	17	3 004	3 111
Obeskattade reserver		-	4
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	2 257	1 675
Hybridobligationer	9, 14	335	334
Derivat	9, 13, 14	-	1
Avsättningar	15	-	1
Summa långfristiga skulder		2 592	2 011
Räntebärande skulder	9, 12, 14	-	1 076
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	3	4
Derivat	9, 13, 14	-	16
Övriga skulder	9, 15	7	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9, 15	4	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	9, 15	16	16
Summa kortfristiga skulder		30	1 144
Summa eget kapital och skulder		5 626	6 270

moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

meur	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Överkurs-fond	
Eget kapital, 1 jan 2024	354	3	-13	2 321	2 665
Årets resultat	-	-	-34	-	-34
Utdelning	-	-	-	-22	-22
Nyemission	19	-	-	483	502
Eget kapital, 31 dec 2024	373	3	-47	2 782	3 111
Eget kapital, 1 jan 2025	373	3	-47	2 782	3 111
Årets resultat	-	-	-107	-	-107
Eget kapital, 31 dec 2025	373	3	-154	2 782	3 004

moderbolagets rapport över kassaflöden

meur	Not	2025	2024
Rörelseresultat		-3	-3
Erlagda räntor		-62	-76
Erhållna räntor		43	154
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		-22	75
Förändring rörelsefordringar		-3	-1
Förändring rörelseskulder		-4	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-29	75
Försäljning av finansiella tillgångar	14	604	188
Kassaflöde från investeringsverksamheten		604	188
Nyemission		-	502
Intern upplåning, netto	12, 14	627	-153
Amortering av lån	12, 14	-1 059	-574
Likvida medel från derivat	13	-54	14
Betald utdelning		-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-492	-233
Årets kassaflöde		83	30
Likvida medel vid årets början		87	56
Valutakursdifferenser i likvida medel		-5	1
Likvida medel vid årets slut		165	87

moderbolagets redovisningsprinciper och noter

not 1 redovisningsprinciper

allmän information

Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383 är moderbolaget i Akelius. Akelius Residential Property AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören per det datum som framgår av de elektroniska underskrifterna och bifogas till årsstämman den 14 april 2026 för fastställande.

Den minsta koncernen som Akelius Residential Property AB (publ) ingår i är Akelius (se sidan 98), vilken presenteras i denna rapport.

Koncernredovisningen som presenteras av Akelius Foundation är den största koncernen som Akelius Residential Property AB (publ) ingår i.

Koncernredovisningen för Akelius Foundation finns tillgänglig där stiftelsen har sitt säte, 80 Aischylou Street, 1011 Nicosia, Cypern.

Moderbolagets funktionella valuta och rapporteringsvalutan är eur.

Moderbolaget tillämpar

Årsredovisningslagen, och RFR 2,

Redovisning för juridiska personer.

Moderbolagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inget annat anges.

Beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper återfinns i koncernens notupplysningar.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan eller där information om redovisningsprincip finns i noten för moderbolaget.

uppställningsform

Resultat- och balansräkning följer

Årsredovisningslagens uppställningsform.

Det innebär skillnader i jämförelse med koncernredovisningen,

främst avseende finansiella intäkter och

kostnader, rapport över totalresultat,

avsättningar och rapport över förändringar i eget kapital.

intäkter

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Akelius Residential Property AB (publ) dotterbolagen med tjänster avseende affärsutveckling, utbildning, ledning, finans, byggnation, arkitektur och juridisk rådgivning.

Intäkterna baseras på allokeringsnycklar för respektive dotterbolags del av det totala marknadsvärdet av fastighetsportföljen, personalstyrka samt deltagare i aktiviteter.

Moderbolaget registrerar serviceintäkter på bruttobasis i de transaktioner där bolaget är huvudman.

leasing

Moderbolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella ställning.

nya och ändrade standarder, vilka godkänts och med relevans för Akelius

Nya och ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Nya och ändrade redovisningsprinciper med effekt från och med 1 januari 2026 och framåt avser primärt nyheter i RFR 2 avseende undantag från IFRS 18.

Undantaget från IFRS 18 gör gällande att företag ska följa årsredovisningslagens uppställningsform för resultaträkningen även efter IFRS 18 träder i kraft.

Akelius utvärderar vilka effekter dessa undantag får på moderbolagets redovisning.

För mer information avseende IFRS 18, se not 1 för koncernen.

not 2 ersättning till revisorer

Med revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning.

Andra tjänster från Ernst & Young som tillhandahållits uppgår till mindre än 1 miljon euro för året.

Andra tjänster avser revisionen av hållbarhetsrapporten samt rådgivningstjänster som inte kan hänföras till revisionsuppdraget.

meur	2025	2024
Revision, Ernst & Young AB	1	1
Summa	1	1

not 3 anställda

medelantal anställda

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Sverige	8	4	12	13	7	20

Vid årets slut uppgick antal anställda till 11 (17).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2025	2024
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	2
Summa löner och andra ersättningar	1	2
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	-	-
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	1
Summa	2	3

ledande befattningshavare

Per den 31 december 2025 fanns 2 (0) ledande befattningshavare, varav 1 kvinna (0).

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus som utbetalats under året. Ingen lojalitetsbonus var utbetald under 2025.

Akelius har tecknat

lojalitetsbonusavtal med 1 ledande befattningshavare (0).

Ledande befattningshavare har rätt till

fyra till sex månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.

En ömsesidig uppsägning om tre till sex månader gäller.

Den rörliga ersättningen är ej pensionsgrundande.

Övriga förmåner består av privat sjukvårdsförsäkring.

styrelseledamöter

För information om ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktör samt övriga ledande befattningshavare, se not 7 för koncernen.

not 4 resultat från andelar i dotterbolag

meur	2025	2024
Nedskrivning	-113	-74
Återföring av nedskrivning	29	-
Utdelning	3	91
Summa	-81	17

Nedskrivning av andelar i dotterbolag beror främst på negativ utveckling av fastighetsvärden i USA och Kanada vid omvärdering till eur.

not 5 finansnetto

Samtliga transaktioner relaterat till derivat och finansiella investeringar är värderade till verkligt värde via resultatet.

Övriga finansiella poster hänför sig till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Moderbolaget lånar ut pengar till dotterbolag i den valuta i vilken dotterbolag bedriver verksamhet.

Därmed är moderbolaget exponerat för valutakursförändringar.

Valutakursdifferenser avser främst skuldebrev till koncernbolag om -48 meur (-7), finansiella investeringar om 17 meur (-26), externa lån om 18 meur (-19), likvida medel om -6 meur (1) och derivat om -54 meur (14).

meur	2025	2024
Ränteintäkter, derivat	15	28
Räntekostnader, derivat	-3	-15
Värdeförändring derivat	2	28
Värdeförändring externa aktier	43	-97
Ränteintäkter	5	2
Ränteintäkter, koncernbolag	22	123
Räntekostnader	-9	-28
Räntekostnader, hybridobligationer	-8	-8
Räntekostnader, koncernbolag	-33	-22
Övriga finansiella poster	-2	-1
Valutakursdifferenser	-73	-35
Summa	-41	-25

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

meur	CAD	GBP	SEK	USD	Summa
Resultatpåverkan vid 10 procents starkare euro	-22	33	-1	-12	-2
Resultatpåverkan vid 10 procents svagare euro	27	-40	1	15	2

not 6 bokslutsdispositioner

meur	2025	2024
Koncernbidrag	-	2
Obeskattade reserver	4	-4
Summa	4	-2

not 7 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2025	2024
Aktuell skatt	-1	-3
Uppskjuten skatt	15	-18
Summa	14	-21

avstämning effektiv skatt

meur	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	-121	-13
Skatt enligt gällande skattesatser	25	3
- i procent	20,6	20,6
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-17	-15
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	1	19
Ej skattepliktiga intäkter eller ej avdragsgilla kostnader från övriga andelar	12	-26
Ej avdragsgilla räntekostnader	-7	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Ändringar skatt tidigare år	-	-1
Summa	14	-21
Effektiv skattesats, procent	11,5	-166,9

Den aktuella skatten har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige om 20,6 procent (20,6).

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2025			2024		
meur	Tillgångar	Skulder	Netto-balans	Tillgångar	Skulder	Netto-balans
Ingående balans	-	-	-	18	-	18
Förändring via årets resultat	15	-	15	-18	-	-18
Utgående balans	15	-	15	-	-	-

Moderbolaget har skattefordran avseende redovisade underskottsavdrag till totalt 15 meur (0) vid årets slut.

not 8 andelar i dotterbolag

meur	2025	2024
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	6 407	4 349
Kapitaltillskott	-	2 058
Utgående balans	6 407	6 407
Nedskrivningar		
Ingående balans	-1 307	-1 233
Nedskrivning	-113	-74
Återföring av nedskrivning	29	-
Utgående balans	-1 391	-1 307
Utgående redovisat värde	5 016	5 100

Moderbolaget har minskat sin andel i dotterbolag på grund av nedskrivning. Nedskrivningen var främst hänförlig till minskade fastighetsvärden i USA och Kanada vid omräkning till eur.

Följaktligen har andelarna i Akelius US Holding 1 AB och Akelius Lönnlöven AB skrivits ned.

Se ytterligare information i not 4 om nedskrivningar av andelar.

Bolag - direkt innehav	Organisations-nummer	Säte	Andel, procent	Aktier/andelar	Bokfört värde, meur
Akelius Business Management GmbH	HRB 224168 B	Berlin	100	25 000	-
Akelius Residential Property Financing B.V.	861414755	Amsterdam	100	100	2
Akelius Denmark Holding 1 AB	556954-1393	Stockholm	100	1 000	-
Akelius France 1 AB	556878-6494	Stockholm	100	1 000	410
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Stockholm	100	5 000	-
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Stockholm	100	1 000	1 621
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Stockholm	100	1 000	846
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Stockholm	100	1 000	2 137
Akelius Fastigheter i Göteborg AB	556647-1792	Stockholm	100	1 000	-
Akelius Arto Property Holding GmbH	HRB 267019 B	Berlin	90	22 500	-
Akelius Sweden Holding 1 AB	559474-8641	Stockholm	100	50 000	-
Utgående redovisat värde					5 016

**redovisningsprincip**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling.

När indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet.

Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten *Resultat från andelar i koncernbolag*.

Om det bestämmande inflytandet upphör vid en avyttring, redovisas nettoresultat i årets resultat.

Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag och provas för nedskrivningsbehov.

not 9 finansiella instrument

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2025

meur	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redo-visat värde	Nivå 1	Nivå 2	Summa verkligt värde
Fordringar på koncernbolag	-	400	-	400	-	400	400
Derivat	26	-	-	26	-	26	26
Likvida medel	-	165	-	165	-	165	165
Summa tillgångar	26	565	-	591	-	591	591
Skulder till koncernbolag	-	-	2 276	2 276	-	2 296	2 296
Räntebärande skulder	-	-	335	335	329	-	329
Övriga finansiella skulder	-	-	7	7	-	7	7
Summa skulder	-	-	2 618	2 618	329	2 303	2 632

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2024

meur	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redo-visat värde	Nivå 1	Nivå 2	Summa verkligt värde
Fordringar på koncernbolag	-	494	-	494	-	494	494
Derivat	41	-	-	41	-	41	41
Finansiella tillgångar	544	-	-	544	544	-	544
Kundfordringar och andra fordringar	-	1	-	1	-	1	1
Likvida medel	-	87	-	87	-	87	87
Summa tillgångar	585	582	-	1 167	544	623	1 167
Skulder till koncernbolag	-	-	1 695	1 695	-	1 695	1 695
Räntebärande skulder	-	-	1 410	1 410	322	1 054	1 376
Derivat	17	-	-	17	-	17	17
Övriga finansiella skulder	-	-	28	28	-	28	28
Summa skulder	17	-	3 133	3 150	322	2 794	3 116

not 9 finansiella instrument, fortsättning

Tabellen visar förfallostrukturen på moderbolagets finansiella skuldinstrument.

Beloppen är odiskonterade kassaflöden och i tillämpliga fall inkluderar de även framtida räntebetalningar.

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2025

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder, koncern	50	2 342	-	2 392
Hybridobligation*	8	30	718	756
Derivat	-6	-16	-8	-30
Övriga skulder	3	-	-	3
Summa	55	2 356	710	3 121

* hybridobligationen förfaller år 2081

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2024

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 098	-	-	1 098
Räntebärande skulder, koncern	28	1 737	-	1 765
Hybridobligation*	8	30	725	763
Derivat	4	-19	-7	-22
Övriga skulder	10	-	-	10
Summa	1 148	1 748	718	3 614

* hybridobligationen förfaller år 2081

not 10 fordringar och övriga tillgångar

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag.

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

meur	2025	2024
Fordringar på koncernbolag	303	494
Övriga fordringar	-	1
Summa långfristiga fordringar	303	495
Fordringar på koncernbolag	97	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	2
Övriga fordringar	3	1
Summa kortfristiga fordringar	101	3
Summa fordringar och övriga tillgångar	404	498

not 11 likvida medel

Likvida medel består av banktillgodoavanden.

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

meur	2025	2024
Kassa och bank	165	87
Summa	165	87

not 12 räntebärande skulder

förfallostruktur räntebärande skulder, 31 dec 2025

meur	Räntebindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0-1 år	-332	881	549	24
1-5 år	234	1 277	1 511	67
>5 år	98	102	200	9
Summa	-	2 260	2 260	100
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7			
Genomsnittlig ränta, procent	1,85			

meur	Kapitalbindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0-1 år	-	3	3	-
1-5 år	-	2 257	2 257	100
>5 år	-	-	-	-
Summa	-	2 260	2 260	100
Genomsnittlig kapitalbindning, år	-	2,6	2,6	

förfallostruktur räntebärande skulder, 31 dec 2024

meur	Räntebindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0-1 år	-420	1 307	887	32
1-5 år	312	759	1 071	39
>5 år	108	689	797	29
Summa	-	2 755	2 755	100
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9			
Genomsnittlig ränta, procent	1,17			

meur	Kapitalbindning			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
0-1 år	-	1 080	1 080	39
1-5 år	-	1 082	1 082	39
>5 år	-	593	593	22
Summa	-	2 755	2 755	100
Genomsnittlig kapitalbindning, år	-	2,6	2,6	

not 13 derivat

meur	2025	2024
Räntederivat		
Tillgångar	26	41
Skulder	-	-3
Valutaderivat		
Skulder	-	-14
Nettovärde	26	24
Nominellt värde	773	2 459
varav räntederivat	773	1 107
varav valutaderivat	-	1 352

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns etablerade kreditlimiter och med vilka avtal

enligt ISDA, International Swaps and Derivatives Association, är gällande.

förändringar under året

meur	2025	2024
Ingående balans	24	-4
Reglerade derivat	-	-
Värdeförändring	2	28
Utgående balans	26	24
varav långfristig del	26	39

förfallostruktur

meur	2025	2024
0–1 år	-	-15
1–5 år	7	18
>5 år	19	21
Summa	26	24

not 14 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

2025	Tillgångar				Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Fordringar, koncern	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Skulder, koncern	Summa
Ingående balans	-87	-544	-494	1 076	334	1 679	1 964
Kassaflöde	-83	604	58	-1 059	-	569	89
Övrigt*	-	-43	-	1	1	-	-41
Valutakursdifferenser	5	-17	36	-18	-	12	18
Utgående balans	-165	-	-400	-	335	2 260	2 030

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter, premier samt koncerninterna aktieägartillskott och koncernbidrag som inte påverkat kassaflödet

2024	Tillgångar				Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Fordringar, koncern	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Skulder, koncern	Summa
Ingående balans	-56	-855	-2 331	577	1 386	1 697	418
Kassaflöde	-30	188	-228	-574	-	75	-569
Omklassificering	-	-	-	1 054	-1 054	-	-
Övrigt*	-	97	2 058	16	-13	-94	2 064
Valutakursdifferenser	-1	26	7	3	15	1	51
Utgående balans	-87	-544	-494	1 076	334	1 679	1 964

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter, premier samt koncerninterna aktieägartillskott och koncernbidrag som inte påverkat kassaflödet

not 15 avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder

meur	2025	2024
Avsättningar	-	1
Summa långfristiga skulder	-	1
Upplupna externa räntekostnader	3	18
Upplupna koncerninterna räntekostnader	16	16
Övriga upplupna kostnader	1	1
Utdelningsskulder	-	5
Säkerhet för derivat	3	4
Övriga skulder	4	4
Summa kortfristiga skulder	27	48
Summa avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	27	49

not 16 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda garantier är främst relaterade till Euro Medium Term Note program till förmån för dotterbolaget Akelius Residential Property Financing B.V.

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

eventualförpliktelser

meur	2025	2024
Ställda säkerheter för dotterbolag	1 616	1 617
Summa	1 616	1 617



redovisningsprincip

Moderbolaget tillämpar RFR 2, avsnitt IFRS 9 gällande redovisning av finansiella garantiavtal. Det innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 avseende finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Finansiella garantier som moderbolaget har ställt till förmån för dotterbolag redovisas som eventualförpliktelser.

Såvida det inte är sannolikt att garantierna kommer att leda till betalning.

I sådana fall redovisas en avsättning.

not 17 eget kapital

förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i eur.

Balanserade vinstmedel	-46 512 094
Överkursfond	2 781 700 195
Årets vinst	-107 127 843
Summa	2 628 060 258

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt.

Till ny räkning överförs	2 628 060 258
Summa disponerat	2 628 060 258

not 18 närstående

Moderbolaget har bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 8. Koncernens transaktioner med närstående presenteras i not 23 för koncernen.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 eur per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Som ett resultat ansökte styrelsen för Akelius Residential Property AB (publ) om en avnotering av bolagets D-aktier från Nasdaq First North Growth Market.

Sista dag för handel i Akelius Residential Property AB (publ) D-aktier på Nasdaq First North Growth Market var den 7 april 2025.

Under året köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ) från Xange Holding Ltd.

Akelius Apartments Ltd äger efter dessa transaktioner alla A-aktier samt D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Moderbolaget sålde under året de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Lt.

Akelius Residential Property AB (publ) har en finansiell garanti på 1 500 meur (1 900) från huvudägaren.

Moderbolaget har köpt tjänster om sammanlagt 0,4 msek från Lars Åhrman och Anders Lindskog för utförda uppdrag som ledamöter i revisionsutskottet samt hållbarhets- och bygghälsokommittén.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundation

meur	2025	2024
Transaktioner under året		
Nyemission	-	502
Betald utdelning	-4	-15
Erhållen utdelning	3	91
Koncernbidrag	-	2
Intern upplåning, netto	-395	-153
Försäljning av finansiella tillgångar	604	188
Försäljning till koncern	2	5
Inköp från koncern	-3	-4
Ränteintäkter	22	123
Räntekostnader	-28	-22
Utestående mellanhavanden		
Räntebärande skulder, koncernbolag	-2 031	-1 679
Fordringar, koncernbolag	400	494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	16	16

transaktioner med bolag kontrollerade av styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller närstående till dessa

meur	2025	2024
Transaktioner under året		
Upptagna räntebärande skulder	-232	-
Räntekostnader	-5	-
Köp av tjänster	-	-
Utestående mellanhavanden		
Räntebärande skulder*	-229	-

* lån är upptagna i GBP, utestående balans är omräknat till balansdagens kurs.

not 19 händelser efter balansdagen

Från och med första kvartalet 2026 kommer personal från Akelius Technology AB, ett närstående bolag, att övergå till Akelius Residential Property AB (publ). Ingen kostnadsökning förväntas eftersom funktionen tidigare debiterades till Akelius Residential Property AB (publ).

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder,

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de standarder för hållbarhetsrapportering som har antagits med stöd av artikel 29b i Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG och de specifikationer som har antagits med stöd av artikel 8.4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852.

Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten på sidorna 57-90, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Årsredovisningens innehåll färdigställdes per den 12 mars 2026.

Datum för signering framgår av de elektroniska underskrifterna.

Jonas Rogberg
Styrelseordförande

Igor Rogulj

Kerstin Engström

Thure Lundberg

Ralf Spann
Verkställande direktör
och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse över årsredovisningen och koncernredovisningen och vår granskningsberättelse över den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats den 12 mars 2026.

Ernst & Young AB

Anders Kriström
Auktoriserad revisor

revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383

rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Residential Property AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–150 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41-46 och 57-90. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

värdering av förvaltningsfastigheter

beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 5 659 meur och orealiserade värdeförändringar till -42 meur under 2025. Det redovisade värdet baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Samma värderingspolicy och värderingsmodell tillämpas i samtliga länder där Akelius bedriver fastighetsförvaltning. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt

betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter.

hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. 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 2-40, 57-90 samt 157-169. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att

årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. 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 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i

årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Akelius Residential Property AB (publ) 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar

granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41-46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99
Stockholm utsågs till Akelius Residential
Property AB:s revisor av bolagsstämman
den 29 april 2025 och har varit bolagets
revisor sedan år 2018.

Stockholm, den dag som framgår av vår
elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Kriström
Auktoriserad revisor

revisors granskningsberättelse över Akelius Residential Property AB (publ), hållbarhetsrapport

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383

slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten upprättad av Akelius Residential Property AB (publ) (företaget) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidorna 57-90 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS;
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten; och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 2-56, 90-150 och 157-169 med undantag för den information som hänvisas till i tabell över krav som införlivas genom hänvisning på sidorna 41-46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen 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.

övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår 2024 har inte varit föremål för översiktlig granskning enligt RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för 2025 har därmed inte utförts.

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Denna rekommendation kräver att vi

planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Akelius AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna

kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;

- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår;
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten; och
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder för att inhämta underlag till metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och förstå hur dessa metoder tillämpades.

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument);
- Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i GOV-4 i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende taxonomiupplysningarna inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som omfattas av- och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder på taxonomiupplysningarna;

- Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används i taxonomiupplysningarna;
- Utvärdera om presentationen av taxonomiupplysningarna är förenlig med kraven i EU:s taxonomiförordning; och
- Utföra substansgranskningsåtgärder för utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS, måste styrelsen och företagsledningen för Akelius AB förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Akelius AB. Faktiska utfall kommer sannolikt att bli annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Kriström
Auktoriserad revisor

nyckeltal per land

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	16,67	17,19	16,68	15,95	15,91
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ¹	4,0	5,2	6,0	5,2	2,7
Tillväxt hyresintäkter, procent ²	4,7	7,3	12,9	7,1	2,1
Tillväxt driftöverskott, procent ²	6,2	14,6	25,5	6,9	1,4
Verkligt värde, euro/kvm	3 388	3 647	3 732	3 977	4 391
Direktavkastningskrav, procent	4,76	4,70	4,57	4,13	3,81
Antal lägenheter	9 226	9 058	8 836	8 834	7 909
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	3,1	3,5	5,4	11,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,6	0,6	1,1	2,7
Ingående verkligt värde, meur	2 106	2 092	2 233	2 141	1 755
Värdeförändring, meur	-41	-62	-159	-172	30
Investeringar, meur	43	53	48	60	70
Köp, meur	25	67	-	222	128
Försäljning, meur	-	-	-	-11	-
Valutakursdifferenser, meur	-149	-44	-30	-7	158
Utgående verkligt värde, meur	1 984	2 106	2 092	2 233	2 141
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	27,84	30,69	28,32	28,13	24,53
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ¹	2,5	2,1	4,3	8,1	3,1
Tillväxt hyresintäkter, procent ²	3,1	4,5	9,3	15,9	2,1
Tillväxt driftöverskott, procent ²	3,4	10,9	16,6	32,8	-7,7
Verkligt värde, euro/kvm	4 194	4 603	4 282	4 906	5 190
Direktavkastningskrav, procent	5,27	5,35	5,23	4,35	4,16
Antal lägenheter	7 071	7 143	6 928	6 923	6 240
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	6,7	6,8	8,7	11,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,1	2,6	2,4	3,2	3,1
Ingående verkligt värde, meur	2 461	2 216	2 534	2 446	1 959
Värdeförändring, meur	-	-38	-326	-391	-206
Investeringar, meur	51	72	92	91	97
Köp, meur	-	68	-	235	431
Försäljning, meur	-4	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-286	143	-84	153	165
Utgående verkligt värde, meur	2 222	2 461	2 216	2 534	2 446

nyckeltal per land, fortsättning

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastigheter Storbritannien					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	44,20	44,88	39,70	35,57	35,08
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ¹	4,1	8,0	8,5	5,2	-3,9
Tillväxt hyresintäkter, procent ²	10,8	15,5	12,0	11,0	-4,2
Tillväxt driftöverskott, procent ²	13,1	21,5	14,2	15,8	-8,2
Verkligt värde, euro/kvm	9 293	9 821	9 234	9 046	9 483
Direktavkastningskrav, procent	4,69	4,58	4,38	4,17	4,06
Antal lägenheter	2 497	2 462	2 348	2 223	2 064
Vakansgrad bostäder, procent	2,2	2,1	3,8	5,2	8,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,9	0,7	0,7	0,9
Ingående verkligt värde, meur	1 006	949	939	985	912
Värdeförändring, meur	2	-5	-48	-30	-21
Investeringar, meur	9	24	41	36	30
Köp, meur	26	-	-	-	-
Försäljning, meur	-2	-8	-3	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-51	46	20	-52	64
Utgående verkligt värde, meur	990	1 006	949	939	985
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	32,28	31,40	29,82	29,18	27,61
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ¹	2,7	3,9	2,2	7,0	1,4
Tillväxt hyresintäkter, procent ²	6,7	5,7	10,8	13,0	11,5
Tillväxt driftöverskott, procent ²	29,2	27,0	-5,6	8,9	73,4
Verkligt värde, euro/kvm	9 243	8 840	8 308	8 909	8 564
Direktavkastningskrav, procent	3,92	3,91	3,90	3,77	3,74
Antal lägenheter	1 357	1 409	1 540	1 565	1 557
Vakansgrad bostäder, procent	4,3	9,2	19,0	24,8	28,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	2,1	0,8	3,3	2,3
Ingående verkligt värde, meur	419	429	467	448	429
Värdeförändring, meur	1	3	-49	1	5
Investeringar, meur	7	8	13	18	15
Köp, meur	-	-	-	-	-
Försäljning, meur	-10	-21	-2	-	-1
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	418	419	429	467	448

nyckeltal per land, fortsättning

31 dec
2025

Fastigheter Tyskland

Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	10,19
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ¹	0,0
Tillväxt hyresintäkter, procent ²	0,0
Tillväxt driftöverskott, procent ²	0,0
Verkligt värde, euro/kvm	2 552
Direktavkastningskrav, procent	3,75
Antal lägenheter	499
Vakansgrad bostäder, procent	1,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0
Ingående verkligt värde, meur	-
Värdeförändring, meur	-5
Investeringar, meur	1
Köp, meur	59
Försäljning, meur	-
Valutakursdifferenser, meur	-
Utgående verkligt värde, meur	55

1) tillväxt i jämförbart bestånd från årets början till årets slut

2) tillväxt i jämförbart bestånd för året jämfört med föregående år

3) inga jämförelsetal presenteras för Tyskland för perioder före 2025 eftersom portföljen förvärvades under 2025

alternativa nyckeltal

Beräkning av alternativa nyckeltal med tillämpning av riktlinjer publicerade av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten.

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	3 038	3 381
Uppskjuten skatt	22	40
Derivat	-26	-24
Substansvärde	3 034	3 397
Summa räntebärande skulder	2 780	3 182
Hybridobligationer	-335	-334
Likvida medel	-182	-100
Finansiella tillgångar	-	-544
Nettoskuld	2 263	2 204
Summa tillgångar	5 942	6 729
Likvida medel	-182	-100
Finansiella tillgångar	-	-544
Nettotillgångar	5 760	6 085
Belåningsgrad, procent	39	36

medelränta

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 445	2 848
Räntekostnader baserat på räntan vid årets slut	47	33
Genomsnittlig ränta	1,91	1,15

likviditet

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Likvida medel	182	100
Outnyttjade kreditavtal	44	47
Finansiella tillgångar	-	544
Likviditet	226	691

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Ej pantsatta fastigheter	5 148	5 638
Nyttjanderättstillgångar	5	4
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	18	4
Finansiella tillgångar	-	544
Kundfordringar och andra fordringar	38	40
Derivat	26	41
Ej pantsatta tillgångar	5 239	6 275
Ej säkerställda lån	2 254	2 745
Likvida medel	-182	-100
Netto ej säkerställd senior skuld	2 072	2 645
Ej pantsatt kvot	2,53	2,37

eget kapital

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Årets totalresultat	-343	68
Ingående eget kapital	3 381	2 833
Avkastning på eget kapital, procent	-10	2
Eget kapital	3 038	3 381
Hybridkapital	335	334
Eget kapital och hybridkapital	3 373	3 715
Summa tillgångar	5 942	6 729
Soliditet, procent	51	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	55

realiserad värdetillväxt

meur	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	16	29
Försäljningskostnader	-1	-
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-36	-51
Realiserad värdetillväxt	-21	-22

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Tillväxt, procent
Hysesintäkter	368	357	3,1
Förvärv och avyttringar	-11	-2	
Serviceintäkter	-6	-5	
Valutakursdifferenser	-	-15	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	351	335	4,8
Driftöverskott	212	200	5,9
Förvärv och avyttringar	-8	-2	
Valutakursdifferenser	-	-7	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	204	191	7,0

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2024– dec 2025
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2024	186
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	16
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	13
Köp och försäljning hysesintäkter	9
Köp och försäljning fastighetskostnader	-4
Köp och försäljning driftöverskott	5
Serviceintäkter	1
Valutakursdifferenser	-7
Centrala administrationskostnader	4
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2025	202

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Netto räntebärande skulder i förhållande till rörelseresultat *exklusive värdeförändring, EBITDA*. Netto räntebärande skulder i förhållande till rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring. Visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjänande.

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital.

Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.

Anges för att mäta direktavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde.

diskonteringsränta

Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheternas verkliga värde.

driftöverskott

Hyesintäkter reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa det löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

Ej pantsatta tillgångar delat med ej säkerställda lån minus hybridlån och likvida medel.

Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom driftskostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet.

Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

förlorade arbetsdagar

Olycksfall i arbetet och yrkessjukdomar i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

försäljning och avslutade objekt

Försäljning eller uppdelning av en lägenhet, där ett lägenhetsobjekt avslutas och två nya skapas.

genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta för summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

hybridkapital

Avser Akelius hybridobligation.

Används som uttryck då Standard & Poor's anser att hybridobligation till femtio procent består av eget kapital.

hyresintäkter

Hyesvärde med avdrag för vakans och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyra per area de senaste tolv månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

hyresvärde

Tolv månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

definitioner

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår. Räntenettot baseras på lånens respektive investeringarnas räntenivå per balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden används. Ingen skatt beräknas eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet. Intjäningskapacitet ska inte likställas en prognos för de kommande tolv månaderna. Den innehåller ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakursförändring, framtida köp och försäljningar av fastigheter eller ränteförändringar.

justerat EBITDA

EBITDA, plus övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader. Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

jämförbara fastigheter

Avser jämförelse av fastigheter som ägts under hela perioderna. Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas. Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av obligatoriska investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

kapitalkällor

Kapitalkällor består av *likviditet*, justerat EBITDA baserat på intjäningskapacitet, avtalade fastighetsförsäljningar samt finansiell garanti från ägare.

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likviditet

Likviditetsreserv består av likvida medel, outnyttjade kreditavtal och *likvida finansiella tillgångar* som kan omsättas till likvida medel inom tre arbetsdagar.

nettoräntekostnader

Summa räntekostnader, inklusive räntenetto för räntederivat, exklusive ränta på hybridlån, engångskostnader vid finansiering samt finansiella intäkter för likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*. Används för analys av bolagets resultat från räntor.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing, hybridlån, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för analys av bolagets reella skuldsättning.

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

olycksfall

Avser frekvensen av skador i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut. Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

definitioner

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat EBITDA plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader.

Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.

Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning

Driftöverskott plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.

Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.

Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och valutaförändring.

Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.

Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*.

Anges för att belysa den löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

övriga finansiella intäkter och kostnader

Denna post inkluderar förändring av verkligt värde på derivat, förändring av verkligt värde på hybridobligationer, utdelning från externa aktier, valutaeffekter på externa lån och administrativa finansieringskostnader.

övriga intäkter och kostnader

Består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

huvudkontor, Sverige

besöksadress,
Tegnérgatan 2A
113 58 Stockholm
postadress,
Box 5836
102 48 Stockholm
+46 8 566 130 00
akelius.com/sv

Kanada

533 College Street
Toronto M6G 1A8
+1 844 253 5487
akelius.ca

Storbritannien

19-21 Clerkenwell Close
London EC1R 0AA
+44 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike

37-41 Rue du Rocher
75008 Paris
+33 805 081 163
akelius.fr

USA

300 A Street
Boston, MA 02210
+1 857 930 39 00
akelius.us

