Ökad investeringstakt för säkerställd tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2026)

Hyresintäkter uppgick till 13 079 Tkr (10 981), en ökning med 19 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 11 763 Tkr (9 562) vilket gav en driftmarginal på 90 (87) procent.

Värdeförändringar uppgick till 6 168 Tkr (-470) och kvartalets förändring beror på förbättrade kalkyler i pågående byggnationer.

Kassaflödet uppgick till – 11 219 Tkr (108 535), påverkat av gjorda investeringar (- 148 Mkr) samt genomförd nyemission (85 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (67 573), där tillträde under kvartalet skett till byggrätt avseende vårdboende i Upplands-Väsby.

Hyresvärde i pågående byggnation uppgick till 78 397 Tkr (11 788), där byggnation avseende gruppbostad i Nacka inletts under kvartalet.

Perioden i korthet (jan – september 2026)

Hyresintäkter uppgick till 39 238 Tkr (31 167), en ökning med 26 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 33 509 Tkr (26 351) vilket gav en driftmarginal på 85 (85) procent.

Värdeförändringar uppgick till 28 319 Tkr (37 704), främst påverkat av sänkta avkastningskrav i externa värderingar.

Kassaflödet uppgick till – 7 827 Tkr (88 692), påverkat av investeringar i pågående byggnationer (- 313 Mkr), genomförda nyemissioner (243 Mkr) samt upptagna lån (74 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (67 573), där avtal avseende byggrätter för vårdboenden tillkommit under perioden.

Hyresvärde i pågående byggnation uppgick till 78 397 Tkr (11 788).

Nyckeltal, koncernen*

	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Hyresintäkter, Tkr	13 079	10 981	39 238	31 167	44 540
Driftöverskott, Tkr	11 763	9 562	33 509	26 351	37 994
Driftmarginal, %	90	87	85	85	85
Förvaltningsyta, kvm	16 845	16 547	16 845	16 547	16 829
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 834 362	1 828 857	1 834 362	1 828 857	1 495 377
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11	10	11	11
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Byggrätter, kvm BTA	79 482	67 573	79 482	67 573	67 573
Soliditet, %	34	38	34	38	29
Säkerställd belåning, %	64	66	64	66	65
Substansvärde (NAV), per aktie, Kr	227	174	227	174	205

Framtida hyresvärde*

130 358 Tkr

Hyresvärde, långsiktigt förvaltningsbestånd*

51 961 Tkr

Driftmarginal, långsiktigt förvaltningsbestånd (perioden)*

87 %

* *För definitioner av nyckeltal se sid 17*

SEHLHALL

Det här är Sehlhall

Sehlhall skapar och förvaltar social infrastruktur. Moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum.

Sverige brottas med ett strukturellt underskott av samhällsfunktioner, exempelvis grupp- och vårdboenden. Ett underskott som ökar i takt med demografins utveckling och kommunernas breda investeringsbehov. Dessa utmaningar vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.

Genom en tydlig nisch och en beprövad process bygger vi en växande portfölj av långa, fullt indexerade hyresavtal med kommuner och etablerade omsorgsaktörer, en affärsmodell som skapar stabil intjäning och låg motpartsrisk.

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

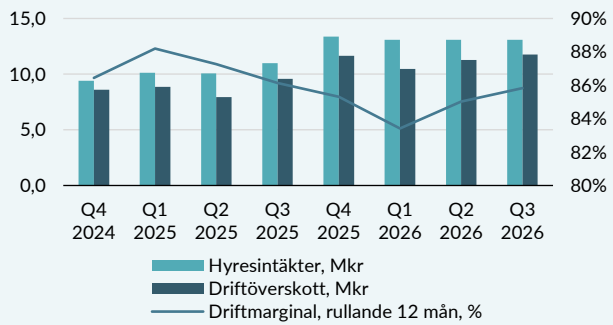
Sehlhall är hållbart finansierade, bland annat via en obligation noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Vi certifierar samtliga nybyggnadsprojekt inom ramen för vårt hållbarhetsprogram Klimatneutral social infrastruktur.

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



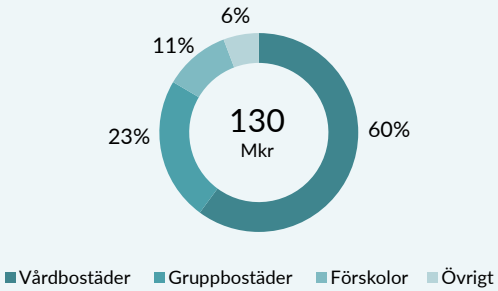


Kvartalsutveckling

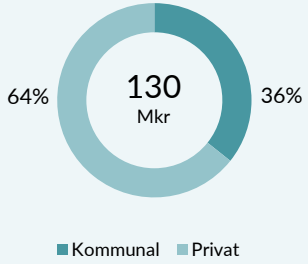


Framtida hyresvärde

Fördelning funktioner



Fördelning hyresgäster



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

VD har ordet

Växande produktion och starkare intjäning

Sehlhall fortsätter att utvecklas med hög aktivitet i projektportföljen och växande hyresintäkter. Vi har idag fem äldreboenden, tre LSS-boenden samt kompletterande trygghetsbostäder i byggnation. Det är en omfattande volym som successivt kommer att tillföra ny omsorgskapacitet och stärka vår löpande intjäning. Under kvartalet har vi också förstärkt organisationen, och efter periodens slut tecknat avtal om ytterligare ett betydande projekt i Stockholmsregionen.

Hyresintäkterna ökade under perioden med 26 procent till 39 miljoner kronor. Driftöverskottet ökade samtidigt med 27 procent till 34 miljoner kronor. Under tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 13 miljoner kronor och driftöverskottet till 12 miljoner kronor, ökningar med 19 respektive 23 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kvartalets centrala administrationskostnader var lägre än under jämförelsekvartalet. Resultatet före värdeförändringar, finansiella poster och skatt förbättrades därmed till 7,5 miljoner kronor, från 4,8 miljoner kronor. Även lägre räntekostnader bidrog till att kvartalets resultat förbättrades väsentligt, till –5,0 miljoner kronor från –29,9 miljoner kronor. Vår prioritet är att fortsätta att stärka den löpande intjäningen genom en växande hyresgenererande portfölj, samtidigt som vi håller kontroll över våra kostnader och vår kapitalanvändning. Under årets första nio månader tillfördes bolaget 243 miljoner kronor genom nyemissioner. Vid periodens slut uppgick eget kapital till nästan 700 miljoner kronor. Kapitaltillskotten har stärkt kapitalbasen under en period med omfattande investeringar och fortsatt projektutveckling.

Social infrastruktur kräver långsiktig framförhållning

Vår utveckling sker i en omvärld där förutsättningarna fortsätter att förändras. Den svenska konjunkturen stärks, men geopolitiska spänningar, energipriser och inflation påverkar investeringsklimatet. Riksbankens beslut efter kvartalets slut att höja styrräntan till 2 procent understryker vikten av noggrant prövade projekt med väl avvägd finansiering. För Sehlhall innebär detta fortsatt fokus på lokal efterfrågan, långsiktiga hyresrelationer och en trygg ekonomi som håller även med förändrade marknadsförutsättningar.

Behovet av modern omsorgsinfrastruktur blir allt tydligare. Enligt Vårdföretagarna behövs mellan 33 000 - 41 000 nya äldreboendeplatser fram till 2034, vilket motsvarar investeringar på minst 200 miljarder kronor. Som jämförelse beräknas Ostlänken mellan Järna och Linköping kosta 103 miljarder kronor, Norrbotniabanan omkring 62 miljarder och Förbifart Stockholm cirka 50 miljarder. Behovet av äldreboenden är alltså i samma storleksordning som dessa tre projekt tillsammans. När Sverige planerar vägar, järnvägar och energiförsörjning är långsiktiga behov, finansiering och genomförandekapacitet självklara delar av diskussionen. Den sociala infrastrukturen behöver samma



Dan T Sehlberg, vd

framförhållning. Äldreboenden tar många år att planera och bygga, samtidigt som behoven måste mötas lokalt och vid rätt tidpunkt. Det kräver ett närmare samspel mellan kommuner, omsorgsaktörer och långsiktigt kapital. Vårdföretagarnas Äldreomsorgsbarometer visar dessutom att resurserna till äldreomsorgen, räknat i fasta priser per invånare över 80 år, har minskat med 19 procent mellan 2016 och 2025. Det ökar betydelsen av att de investeringar som genomförs fungerar väl under lång tid. Genomtänkta fastigheter ska ge goda förutsättningar för omsorg, arbetsmiljö och effektiv drift. Här har specialiserade utvecklare och långsiktiga fastighetsägare en viktig uppgift.



Läs hela rapporten på Eqvor

Det här var de första 3 sidorna. Skapa ett kostnadsfritt konto för att läsa resten av rapporten och se kursen, orderboken och ägarbilden.

Skapa kostnadsfritt konto

app.eqvor.com