BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025

2025, ett år av uppnådda milstolpar

Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2025)

Hyresintäkter uppgick till 13 373 Tkr (9 418), en ökning med 42 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 11 643 Tkr (8 608) vilket gav en driftmarginal på 87 (91) procent.

Värdeförändringar uppgick till 53 351 Tkr (6 240), kvartalets förändring avser primärt projekt som omvärderats i pågående byggnation.

Kassaflödet uppgick till – 20 273 Tkr (68 419), påverkat av gjorda investeringar, överföring av Markförädling till fristående bolag, lösen av lån samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (73 585).

Hyresvärde i pågående byggnation uppgick till 76 868 Tkr (22 645), och kommer att färdigställas successivt inom de kommande två åren.

Perioden i korthet (januari – december 2025)

Hyresintäkter uppgick till 44 540 Tkr (37 741), en ökning med 18 procent drivet av färdigställande under främst tredje kvartalet.

Driftöverskott uppgick till 37 994 Tkr (32 627) vilket gav en driftmarginal på 85 (86) procent.

Värdeförändringar uppgick till 91 055 Tkr (-14 896), nettobeloppet består av nedvärdering av fastigheter i förvaltning med – 59 193 Tkr och uppvärdering av projekt i byggnation och byggrätter med +150 248 Tkr. Nedvärderingen beror på höjda avkastningskrav i externa värderingar.

Kassaflödet uppgick till 68 419 Tkr (7 701), påverkat av investeringar i nybyggnation finansierade av byggnadskreditiv, refinansierad obligation samt genomförda nyemissioner.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (73 585).

Utdelning, styrelsen föreslår att 2025 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2025 lämnas.

Likvida medel

123 Mkr

Hyresvärde i pågående byggnationer

77 Mkr

Soliditet

29 %

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hyresintäkter, Tkr	13 373	9 418	44 540	37 741
Driftmarginal, %	87	91	85	86
Förvaltningsyta, kvm	16 845	11 332	16 829	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	67 573	73 585	67 573	73 585
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 495 377	1 616 395	1 495 377	1 616 395
Soliditet, %	29	40	29	40

SEHLHALL

VD HAR ORDET

2025, ett år av uppnådda milstolpar



Det fjärde kvartalet summerar ett år där Sehlhall på allvar har gått från uppbyggnad till genomförande och expansion. Under 2025 har vi successivt stärkt både intjäning, projektportfölj och kapitalstruktur, och vi avslutar året med en genomgående hög aktivitet i organisationen, flera parallella byggnationer och en finansiell plattform som ger oss kraft att accelerera ytterligare.

Hyresintäkterna i kvartalet uppgick till 13,4 Mkr och för helåret till 44,5 Mkr, en tydlig ökning jämfört med föregående år och ett direkt resultat av färdigställda projekt och en växande förvaltningsportfölj. Driftsöverskottet uppgick till 11,6 Mkr i kvartalet med fortsatt goda marginaler, vilket bekräftar robustheten i vår modell med långa, indexerade avtal och effektiv förvaltning.

Samtidigt har vi under kvartalet sett ett betydande värdeskapande i projektverksamheten. I samband med byggstarter har våra fastigheter omvärderats positivt, med en värdeförändring om drygt 53 Mkr i kvartalet. Sammantaget bidrog detta till att vi redovisar ett positivt resultat om cirka 27 Mkr för kvartalet. För helåret redovisar vi en total positiv värdeförändring på 91 Mkr, men bakom denna siffra döljer sig uppvärdering från värdeskapande i projekt med 150 Mkr och nedvärdering av fastigheter i förvaltning med 59 Mkr. Nedvärderingen sker baserat på höjda avkastningskrav i externa värderingar. Intjäning och kassaflöde i dessa enheter har dock utvecklats väl och framåtblickande avkastningspotential från förvaltning har inte försämrats. Att våra projekt bidrar med högt värdeskapande är ett tydligt kvitto på att vår strategi – att utveckla rätt projekt, på rätt platser och med rätt hyresgäster – skapar betydande värden redan under genomförandefasen.

Ökad genomförandetakt och flertal byggstarter

Operativt har kvartalet präglats av hög genomförandetakt. Vi har nu fem vårdboenden i parallell produktion och ett sammanlagt hyresvärde om cirka 128 Mkr i förvaltning och pågående byggnationer. Flera viktiga milstolpar har passerats; genomförande- och totalentreprenadavtal har tecknats i Täby, bygglov har erhållits i Nacka och Linköping och vi har kommit till byggstart i Täby, Upplands-Bro och på Ekerö. Vi har gått vidare i två offentliga upphandlingar för vårdboenden och har under perioden ingått flera avsiktsförklaringar för utveckling av nya omsorgsfastigheter i expansiva kommuner. Vår projektportfölj är mycket stark.

Den ökade byggtakten ställer samtidigt högre krav på vår organisation. Under året har vi därför vidareutvecklat våra arbetssätt inom projektstyrning, inköp och uppföljning samt fördjupat samarbetet med entreprenörer och operatörer. En viktig styrka är att vårt team har arbetat tillsammans under lång tid och byggt upp både erfarenhet och gemensamma arbetssätt. Att organisationen är intrimmad märks nu tydligt i genomförandet. Att vi kan driva flera större projekt parallellt med bibehållen kvalitet, kostnadskontroll och tempo är en konkret kvittens på att plattformen är skalbar och att organisationen är redo för nästa tillväxtfas.

Renodling för tydlighet och fokusering

Bakom vår expansion ligger också en tydlig strukturell drivkraft. Antalet äldre i Sverige ökar snabbt samtidigt som många kommuner redan i dag rapporterar brist på särskilda boenden och gruppbostäder. Det handlar inte om ett konjunkturstyrt behov, utan om en långsiktig demografisk realitet. Samtidigt ställs högre krav på moderna, funktionella och energieffektiva fastigheter som stödjer en effektiv omsorgsdrift. Den kombinationen gör att efterfrågan på ny social infrastruktur fortsätter att växa – oavsett det kortsiktiga marknadsläget.

Under kvartalet har vi verkställt den tidigare kommunicerade renodlingen av verksamheten. Under kvartalet överfördes segmentet Markförädling till våra aktieägare, vilket gav en negativ engångseffekt på eget kapital om 432 Mkr. Renodlingen påverkar vår soliditet och jämförbarhet mot historiska siffror, men är nu genomförd och vi kan växa in i 2026 med denna förutsättning, som samtidigt tydliggör vårt fokus på nybyggd social infrastruktur. Genom att samla organisation, kapital och prioriteringar kring vår kärnaffär – att utveckla, äga och förvalta omsorgsfastigheter – stärker vi både transparens och genomförandekraft.

Höga ambitioner med bibehållen kvalitet

Under året beslutades att det riktade investeringsstödet för bostäder för äldre avvecklas i förtid. Stödet har under lång tid varit en viktig komponent för att stimulera nyproduktion inom social infrastruktur, särskilt i kommuner med begränsat investeringsutrymme. Ett borttaget stöd riskerar därför att dämpa utbyggnadstakten i en period då behoven växer snabbt. Vi har justerat våra projektkalkyler och absorberat kostnadseffekten i pågående projekt. Samtidigt understryker förändringen vikten av långsiktiga och förutsägbara spelregler för samhällsbyggandet, så att både offentliga och privata aktörer kan planera investeringar över tid.

Kapitalmässigt står vi starka. Under kvartalet genomfördes en emission om 113 Mkr, och tillsammans med ett fortsatt långsiktigt ägarstöd ger detta oss en stabil finansiering för den högre tillväxttakt vi nu inlett. I en marknad där kapital söker långsiktiga och kassaflödessäkra tillgångar upplever vi ett tydligt intresse för vår affär.

Marknadsläget har samtidigt blivit mer konstruktivt. Ränteläget är mer förutsägbart, transaktionsaktiviteten i samhällsfastigheter ökar och moderna, hållbara fastigheter prioriteras allt tydligare av både investerare och hyresgäster. Det har skett en tydlig värdediversifiering mellan branschsegment. Medan exempelvis skolfastigheter och vanliga bostäder möter utmaningar, möts fastigheter för äldreomsorg, rättsväsendet och försvar av stort intresse.

Kombinationen av hög strukturell efterfrågan och förbättrade finansieringsförutsättningar gör att vi ser goda och långsiktiga möjligheter för fortsatt tillväxt.

När vi nu stänger 2025 gör vi det med tillförsikt för de år som kommer. Vi har en växande intjäningsbas, flera stora projekt i pågående byggnation, en renodlad struktur och förutsägbar kapitalisering från våra ägare. Under 2026 är fokus fullt ut på genomförande – att hålla tempo i byggstarter, färdigställa enligt plan och successivt bygga upp en större och mer stabil förvaltningsportfölj med långsiktiga kassaflöden. Vår ambition är inte bara att växa, utan att göra det med disciplin, kvalitet och uthållighet.

Sehlhall ska vara den självklara partnern för kommuner och vårdgivare som vill utveckla modern och hållbar social infrastruktur. Byggstart för byggstart omsätter vi behov till värdiga omsorgsplatser som gör verklig skillnad i människors vardag

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Renodling av verksamheten har skett genom överföring av det tidigare segmentet Markförädling till ägarna. Överföringen har medfört en effekt på eget kapital med – 432 Mkr samt minskat Förvaltningsfastigheter med 424 Mkr. Mer information finns att läsa i kommentar till den finansiella utvecklingen, samt not 1.

Invigning och inflyttning har skett i det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafen i Nynäshamn. Färdigställande skedde under tredje kvartalet då även Vardaga tillträdde vårdboendet. I oktober har formell invigning hållits och JATC tillträdde gruppbostaden. Vårt första vårdboende i egen förvaltning är därmed invigt och inflyttat.

Byggstart har skett för vårdboenden i Upplands-Bro, Täby samt Ekerö. Därmed finns nu fem vårdboenden i pågående byggnation för långsiktig förvaltning. Samtliga fem byggnationer bedöms färdigställas under de kommande två åren.

Bygglov har erhållits för trygghetsbostäder i Linköping samt vårdboende i Nacka. För projektet i Linköping kommer byggstart att utvärderas utifrån finansiella förutsättningar med avskaffat investeringsstöd, och för vårdboendet i Nacka utifrån dialog med hyresgäst om önskad tidpunkt för uppstart av verksamhet.

Nyemission om 113 Mkr har genomförts under kvartalet. Emissionen sker enligt plan i den serie av emissioner där Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall.



Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

Opprett gratis konto

app.eqvor.com