

The logo for Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) is displayed in white on a green background. It consists of the letters 'SFF' in a bold, stylized font.

Svensk FastighetsFinansiering AB

The background of the cover is a photograph of a modern building facade. The building features a light-colored, possibly metallic or stone, cladding with large, vertical, blue-tinted glass windows. The windows reflect the surrounding environment, including other buildings and a sky. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a paved walkway and a gravel area.

Års- och hållbarhetsredovisning

2025

Innehåll

Om SFF

SFF- Detta är vi	3
Händelser under 2025	4
VD har ordet	5
Affärsidé, mål, strategi och styrkor	6
Fastighetsportföljen	8

Hållbarhet

Långsiktig hållbarhet inom fastighetssektorn	10
Gröna obligationer bidrar till omställningen	11
Klimatförändringar	15
Medarbetare	16
SFF och ägarbolagens bidrag till FN's globala mål	17
Väsentlighetsanalys	21
Intressentdialoger	22
Hållbarhetsområdets styrning	23
SFF:s värdekedja	24

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	26
Finansiella rapporter och noter	30
Ordförandeord 2025	38
Bolagsstyrningsrapport	39
Styrelse	43
Ledning	44
Årsredovisningens undertecknande	45
Revisionsberättelse	46

Övrig information

Finansiell kalender 2026	49
Kontaktuppgifter	50

SFF - Detta är vi

Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) är en specialiserad finansieringspartner på den svenska fastighetsmarknaden med tydligt fokus på långsiktighet, stabilitet och nära relationer till sina ägare/kunder. Under finansåret 2025 har verksamheten bedrivits i en alltmer gynnsam makroekonomisk miljö men präglad av fortsatt försiktighet, dämpad fastighetsmarknad, ett bättre ränteläge och av ökande framtidstro.

Mot denna bakgrund har SFF fortsatt att agera som en trygg och aktiv långgivare till Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Genom gedigen kreditprövning, hög affärsmässighet och korta beslutsvägar har bolaget genomfört utlåning i ett mer positivt marknadsklimat. Vår stabila kapitalstruktur och vår marknadskänedom har skapat förutsättningar för kontrollerad tillväxt med bibehållen låg risknivå.

SFF har en stark kreditrating om BBB+ (investment grade) med stabila utsikter. Utfärdad av Nordic Credit Rating (NCR). Vi har haft samma rating sedan början på 2020 då vi första gången tog ut en kreditrating. Även under de mer turbulenta åren med Covid, krig, inflation, höga räntor och sämre konjunktur har vi behållit vår höga kreditvärdighet vilket visar på styrka och stabilitet.

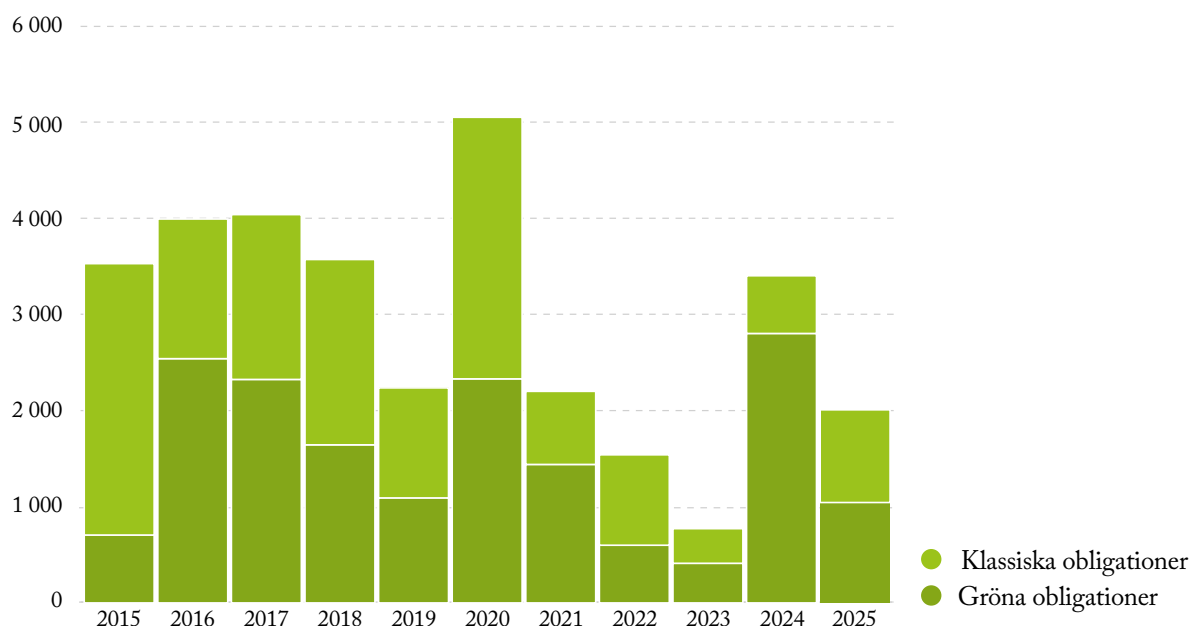
SFF är ett välkänt bolag på den svenska kapitalmarknaden. Vi kan erbjuda våra låntagare mycket konkurrenskraftiga lånevillkor. Hållbarhet är viktigt för både oss och våra låntagare och gröna obligationer är högsta prioritet. Hållbarhet är alltid viktigt för bolaget och dess ägare. SFF publicerar en årlig grön rapport på bolagets hemsida i slutet av februari varje år. Vid varje emission av gröna obligationer publicerar vi även ett grönt marknadsbrev som visar vilken klimatpåverkan de finansierade gröna fastigheterna har. Emissioner av gröna obligationer är SFFs bidrag till ett mer hållbart samhälle.

32 337

Mkr i emitterade obligationer säkerställda med fastighetspant sedan starten 2015

Emitterade obligationer 2015 - 2025

Mkr



Händelser under 2025

Q1

- Emitterat obligationer om 710 Mkr
- Årlig rapport till investerare som köper SFF:s gröna obligationer
- NCR bekräftade SFF:s investment grade rating om BBB+, stabila utsikter
- Bolagsstämma SFF
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2025-03-31, 8 767 Mkr
- Uppdatering av MTN-prospekt om 12 000 Mkr

Q2

- Emitterat obligationer om 850 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2025-06-30, 10 256 Mkr

Q3

- Emitterat obligationer om 448 Mkr
- Årets kapitalmarknadsdag den 26 augusti arrangerades av Handelsbanken
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2025-09-30, 11 148 Mkr

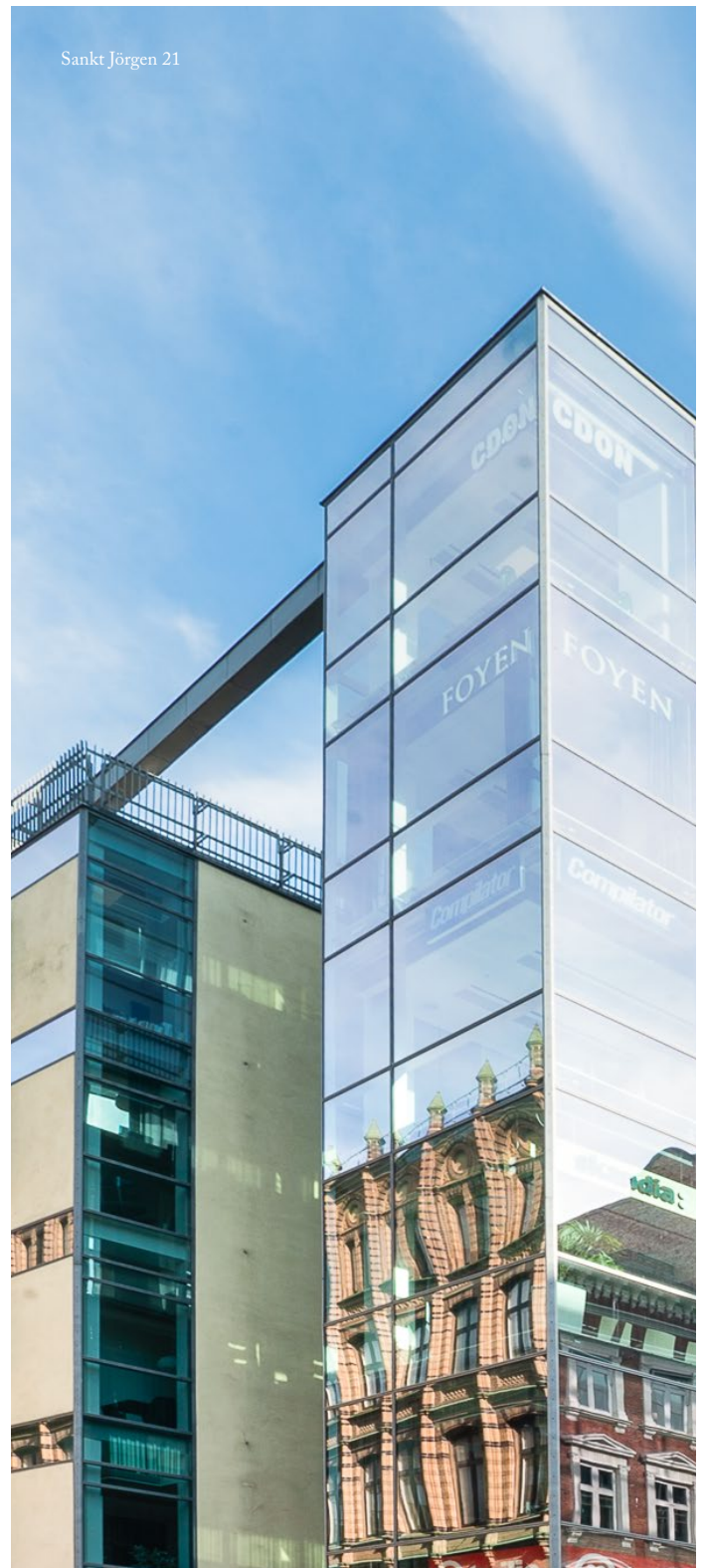
Q4

- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2025-12-31, 11 092 Mkr

Nyckeltal

	2025	2024
Emitterade obligationer, Mkr	2 008	3 402
varav gröna obligationer, Mkr	1 164	2 802
Kassakrav, Mkr	315	261
Total kassa, inkl långfristiga placeringar, Mkr	486	483
Andel utnyttjat av MTN-programmet, %	53	44

SFF har kassakrav som uppgår till 4,75 % eller 5,75 % per 25-12-31 av utestående obligationsvolym beroende på säkerheternas sammansättning. Bolaget har ett soliditetskrav på 10 %.



VD har ordet

Under 2025 har fokus legat på flexibilitet och fortsatt utveckling av vårt erbjudande till våra låntagare. Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2025 präglats av fortsatt osäkerhet då investerare och fastighetsägare blivit mer selektiva och fokuserade på långsiktiga kassaflöden, kvalitet i fastighetsbeståndet och riskjusterad avkastning, men det finns tecken på stabilisering och ökad optimism 2026. Med utsikt mot 2026 ser vi försiktigt positiva signaler om ökad aktivitet, positiva fastighetsvärden och en stabil kreditmarknad. Svensk FastighetsFinansiering AB står väl positionerat att möta denna utveckling med fortsatt fokus på lönsamhet, hållbara affärer och långsiktigt värdeskapande för låntagare och investerare.

Under 2025 har det svenska bank- och kreditlandskapet visat på en återgång till normalisering. Kreditgivning sker fortsatt med strikt riskbedömning, men med ökade möjligheter för aktörer med stabila finansieringsstrukturer och goda säkerheter. För fastighetssektorn innebär detta ett läge där långsiktiga och flexibla finansieringslösningar är en styrka.

Svensk FastighetsFinansiering AB har fortsatt att erbjuda trygga, flexibla och långsiktiga finansieringslösningar, med fokus på kvalitet och riskmedvetenhet. Vi står väl positionerade inför 2026, där ökad marknadsaktivitet öppnar för nya möjligheter.

Vår strategi är tydlig: leverera värde, bibehålla stark riskdisciplin och utveckla nära relationer med låntagare och investerare. Tillsammans skapar vi en stabil, långsiktig och hållbar framtid.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Claes Helgstrand'. The signature is fluid and cursive.

Claes Helgstrand

VD

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

SFF:s syfte är att emittera obligationer, som är säkerställda med fastighetspant åt sina ägare.

Mål

Att flexibelt, enkelt och kostnadseffektivt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom att emittera obligationer, säkerställda med pant i fastigheter. Gröna obligationer ska prioriteras vid obligationsemissioner.

Strategi

SFF ska aktivt vårda och bevaka sin investment grade rating som lägst ska vara BBB+. Bolaget ska aktivt marknadsföra sina obligationer på den svenska kapitalmarknaden och informera investerare om bolagets pantsatta fastighetsportfölj genom att löpande uppdatera vår hemsida med aktuella fastigheter som är pantsatta. Vidare ska investerare informeras om de tydliga gränser och restriktioner som finns i bolagets MTN-program för att minska kreditrisk.

Bolaget ska framför allt finansiera hållbara och klimatsmarta fastigheter. Gröna obligationer ska alltid vara förstahandsvalet vid emission av obligationer. SFF ska agera snabbt och flexibelt för att tillgodose ägarnas finansieringsbehov och erbjuda kapitalmarknaden ett grönt investeringsalternativ.

SFF:s styrkor

1. Obligationer säkerställda med fastighetspant
2. Stark investment grade rating om BBB+, stabil
3. Strikta kovenanter i obligationsprogrammet som verifieras externt
4. Tydliga gränser för att sprida risker i SFF:s utlåningsportfölj
5. Kassakrav om 4,75 % - 5,75 % per 2025-12-31
6. Etablerat varumärke och långsiktig aktör på den svenska kapitalmarknaden
7. Alla låntagare börsnoterade på Nasdaq Stockholm

SFF:s affärsmodell

Ägarna

Finansieringskälla för sina fastighetsbestånd.

Läs mer om ägarna på sidan 7.

Fastighetsportföljen

Ägarna lämnar fastigheter som säkerhet för lån hos SFF.

Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 8, 9, 12 och 13.

Investerarna

Svenska och utländska investerare köper SFF:s obligationer.

Obligationslånen

SFF kan emittera upp till 12 Mdr under MTN-programmet.

Läs mer om de emitterade obligationerna på sidan 9.



Fem starka ägare – och låntagare

SFF:s fem ägare är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 31 december 2025 hade bolagen ett sammanlagt börsvärde om 100 Mdr kronor. Ägarna äger 20 % var av SFF.



CATENA

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik. Bolaget utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar som försörjer Sveriges storstadsregioner. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 44 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 27 Mdr kronor. Catena har investment grade rating om BBB med stabila utsikter.



Diös

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget tillhandahåller både kommersiella fastigheter och bostäder. Marknaden sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 33 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 9 Mdr kronor.



Fabegē

Fabegē är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning på kommersiella lokaler, fastighetsutveckling och bostadsprojekt. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 79 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 27 Mdr kronor. Fabegē har investment grade rating om BBB med stabila utsikter.



platzer

Platzer är ett av Göteborgs största fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastigheterna är koncentrerade till centrala och västra Göteborg. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 30 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 9 Mdr kronor. Platzer har investment grade rating om BBB- med stabila utsikter.

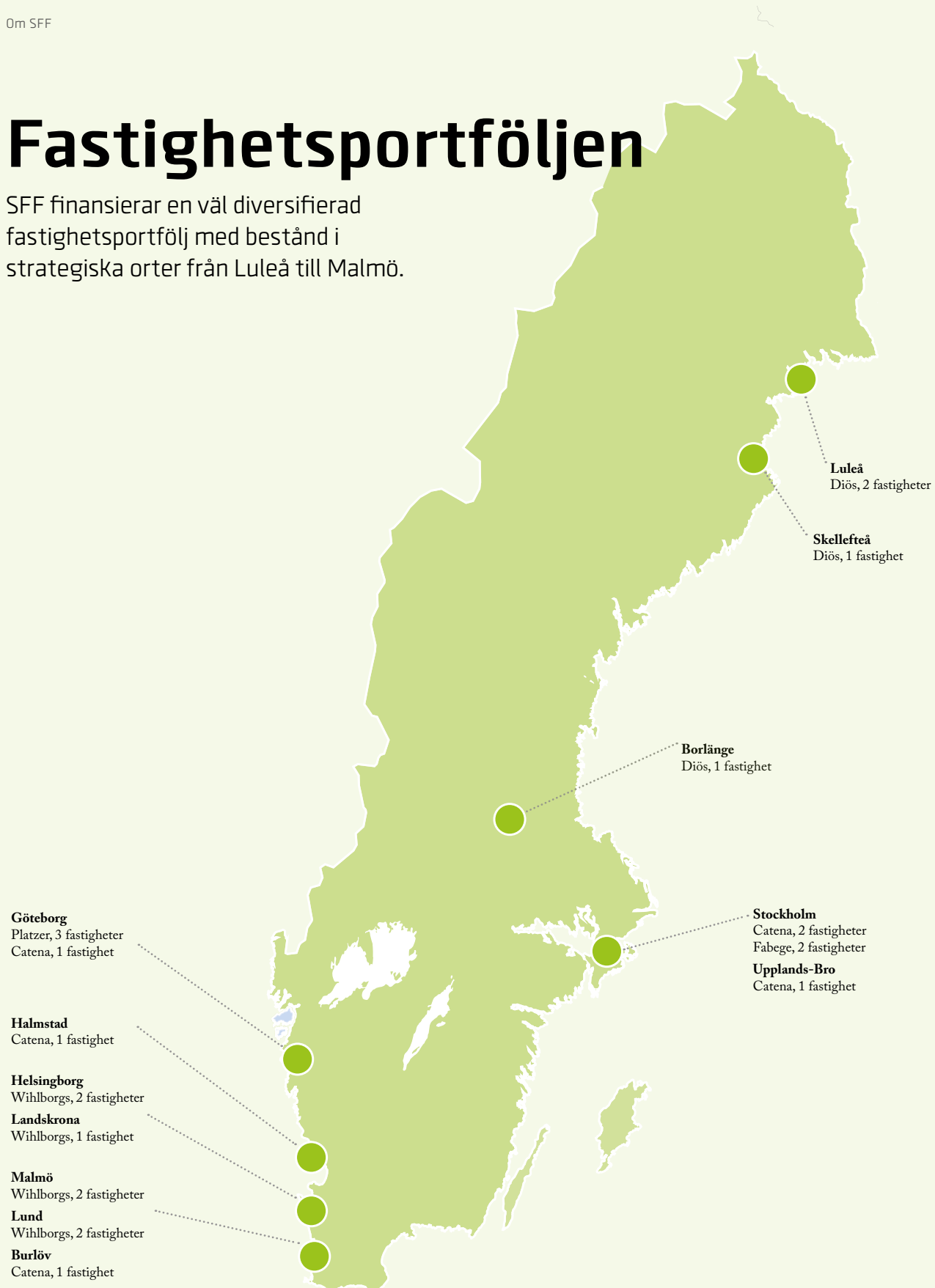


Wihlborgs

Wihlborgs är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Fastigheterna finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 63 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 28 Mdr kronor.

Fastighetsportföljen

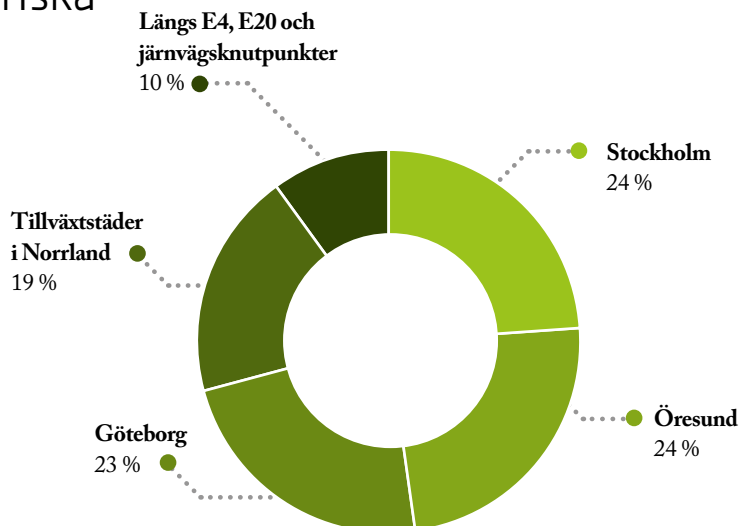
SFF finansierar en väl diversifierad fastighetsportfölj med bestånd i strategiska orter från Luleå till Malmö.



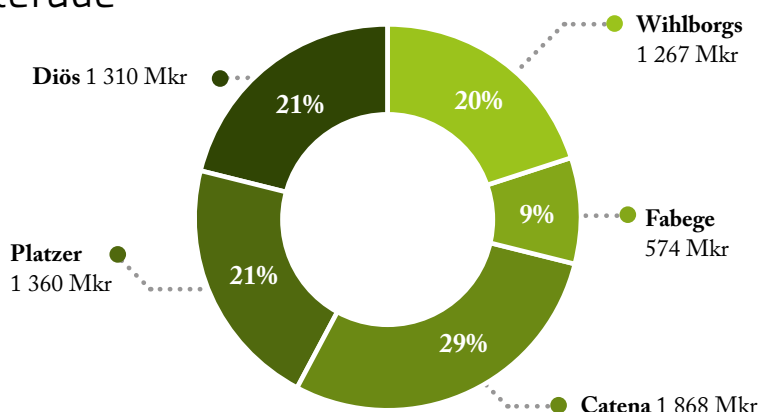
De fastigheter som finns i den pantsatta fastighetsportföljen har låntagarna/ägarna själva valt ut. Fastigheterna måste dock uppfylla ett antal kriterier enligt MTN-dokumentationen. SFF har noggranna rutiner och kontroller för att säkerställa att kriterierna är uppfyllda.

Förutom av SFF, utförs kontrollerna av externa parter som Born och säkerhetsagenten CSC Global. I enlighet med MTN-dokumentationen måste alla fastigheter som pantsätts till SFF vara värderade av en extern auktoriserad fastighetsvärderare.

Fastigheternas geografiska fördelning (Marknadsvärde fastigheter)



Ägarnas andel av emitterade obligationer



Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2025, Mkr

Datum	Marknadsvärde	Utestående obligationer	Brutto belåningsgrad, %
2025-01-30	8 574	5 092	59
2025-03-03	8 775	5 246	60
2025-03-31	8 767	5 246	60
2025-05-23	9 536	5 646	59
2025-06-04	10 313	6 096	59
2025-06-30	10 256	6 096	59
2025-09-10	11 071	6 544	59
2025-09-30	11 184	6 544	59
2025-12-31	11 092	6 380	58

Datum hänvisar till de tillfällen SFF publicerar marknadsvärden på de pantsatta fastigheterna, vilket är vid varje kvartal, varje obligationsemission och vid förändringar av fastighetsportföljen.

5 största hyresgästerna i den pantsatta fastighetsportföljen, Mkr

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
Trafikverket	66
DHL Freight AB	61
Martin & Servera Logistik AB	53
Grönsakshallen Sorunda AB	38
Göteborgs stad	26
Totalt	244

De 5 största hyresgästerna i fastighetsportföljen betalade hyra om 244 Mkr under 2025.

Långsiktig hållbarhet inom fastighetssektorn

Ekonomisk bärkraft som grund för miljöengagemang

Hållbarhet och lönsamhet utgör två sammanflätade dimensioner i det moderna näringslivet. Utan ekonomisk bärkraft saknar företag förmåga att bedriva systematiskt hållbarhetsarbete över tid, oavsett ambitionsnivå. Denna koppling är särskilt framträdande inom fastighetssektorn, där långsiktiga investeringar kräver stabil finansiell grund.

Ett lönsamt fastighetsföretag skapar utrymme för substantiella investeringar i hållbarhetskapande åtgärder. Detta kan omfatta energioptimering, modernisering av fastighetsportföljer, installation av förnybar energiproduktion samt anpassning av byggnader för cirkulär resursanvändning. Dessa investeringar kräver ofta betydande initiala kapitaltillskott, men genererar samtidigt långsiktiga kostnadsbesparingar och värdeökningar.

Verklig hållbarhet förutsätter en balans mellan kortsiktiga investeringsbeslut och långsiktig värdeskapande strategi. Detta innebär att prioritera åtgärder som både stärker fastigheternas konkurrenskraft och bidrar till miljömässig

omställning. Energieffektivisering minskar driftskostnader, certifieringar ökar attraktiviteten för hyresgäster och hållbara materialval förlänger underhållscykler.

Ett hållbart fastighetsföretag kräver således en integrerad strategi där miljömässiga och finansiella mål samverkar. Lönsamhet är den nödvändiga förutsättningen för att kunna genomföra verkningfulla åtgärder.

I detta sammanhang fyller SFF en central funktion. Genom emission av gröna obligationer möjliggörs finansiering av miljöomställningen samtidigt som ägarföretagen erhåller konkurrenskraftig och stabil kapitalförsörjning. Detta skapar en direkt koppling mellan finansiering och faktiska hållbarhetsåtgärder, där kapitalet öronmärks för projekt som bidrar till den gröna omställningen.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

	Gröna obligationer	Medarbetare	Ansvarsfullt företagande
Mål	Öka volymerna av gröna obligationer	Mot bakgrund av att SFF endast har två medarbetare på deltid via Hansan AB har bolaget valt att inte sätta mål för medarbetarna	Inga misstänkta fall av korruption eller förluster till följd av korruption
Utfall 2025	52 % (82) av total emissionsvolym under året SFF:s gröna obligationer beskrivs på sidorna 10-24	- Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se	0 Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se

Gröna obligationer bidrar till omställningen

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom att emittera gröna obligationer och bidrar på så vis till att sänka koldioxidutsläppen och motverka klimatförändringar.

SFF emitterade sin första gröna obligation i november 2015 och investerarnas intresse för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har sedan dess stadigt ökat. Marknaden för gröna obligationer i Sverige fortsätter att vara en av de mest tongivande i Europa under 2025, drivet av ett växande intresse från både industri och investerare.

Den totala emissionsvolymen gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var 2025 cirka 151 Mdr varav fastighetsobligationer utgjorde ca 44 %. Under 2025 uppgick SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer till 1 164 (2 802) Mkr.

Bakgrund

Fastigheter har en central roll i samhällets hållbarhetsutmaningar genom sin inverkan på både klimatet och människors dagliga liv. Detta omfattar även förutsättningarna för näringsliv och samhällsservice att fungera effektivt. SFF arbetar aktivt för att stödja en hållbar samhällsutveckling genom finansiering av klimatsmarta fastigheter som möjliggör en väl fungerande vardag med minimal klimatpåverkan.

Den viktigaste komponenten i SFF:s hållbarhetsarbete utgörs av emittering av gröna obligationer. Genom dessa stöttar man ägarbolagens miljöarbete, särskilt gällande energieffektivisering och miljöcertifiering av fastigheter. Ett huvudmål för SFF är att kontinuerligt öka andelen gröna obligationer. Utfallet under 2025 har dessvärre minskat jämfört med föregående år. Förklaringen ligger i att SFF inte styr över vilka fastigheter som respektive bolag väljer att belåna.

Hållbarhet är strategiskt viktigt och djupt förankrat i den dagliga verksamheten hos SFF:s ägarbolag. De har samtliga etablerat tydliga hållbarhetsmål med särskilt fokus på klimatfrågan. Klimatpåverkan mäts systematiskt enligt GHG-protokollet, med specifika målsättningar för bland annat energieffektivitet och växthusgasutsläpp. Konkreta exempel på ägarbolagens hållbarhetsinsatser under 2025 presenteras i en separat sektion om SFF:s bidrag till FN:s globala mål.

Beträffande EU:s Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) är bedömning att det troligen kommer omfatta ägarbolagen från räkenskapsåret 2027, medan SFF troligen kommer att omfattas först 2028.

Andelen miljöcertifierade fastigheter ökar

Samtliga ägarbolag har som mål att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling. SFF har högt ställda krav på fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk som uppdaterades i januari 2024. Ramverket innebär att SFF kan emittera gröna obligationer under bolagets MTN-program.

Det gröna ramverket har verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Cicero är ett oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. I sin "second opinion" har Cicero gett det gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är en kvalitetsstämpel som visar att SFF emitterar hållbara gröna obligationer med högt ställda miljökrav. SFF:s gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.



Vad är gröna obligationer?

Gröna obligationer är skuldebrev där kapitalet specifikt öronmärks för att finansiera eller refinansiera projekt med positiv miljöpåverkan. De fungerar precis som vanliga obligationer, men med ett tydligt hållbarhetsåtagande kopplat till kapitalanvändningen.

Fastighetssektorn står för cirka 40% av de globala koldioxidutsläppen och energianvändningen, vilket gör den till en nyckelsektor i klimatomställningen. Gröna obligationer inom fastighetssektorn har blivit särskilt betydelsefulla här eftersom de möjliggör:

Finansiering av energieffektiviseringar

Renovering av byggnader, installation av solpaneler, modernisering av värmesystem och andra klimatåtgärder kräver stora investeringar som kan finansieras via gröna obligationer.

Attrahera ESG-fokuserade investerare

Många institutionella investerare har mandat att investera hållbart, vilket öppnar upp ett större kapital för fastighetsbolag med gröna obligationer.

Lägre kapitalkostnad

Gröna obligationer kan ibland prissättas mer förmånligt (så kallad "greenium") tack vare hög efterfrågan från hållbarhetsfokuserade investerare.

Trovärdighet och transparens

Genom externa granskningar och rapporteringskrav demonstrerar fastighetsbolag konkret sitt hållbarhetsarbete, vilket stärker förtroendet hos investerare och hyresgäster.

Emittenten ska även återrapportera till investerarna hur emissionsbeloppet har använts och vilka miljö- och klimatteffekter som man har uppnått. Gröna obligationer utfärdas av många olika typer av emittenter, bland andra internationella utvecklingsbanker, stater, kommuner och företag.

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Ägarbolag	Fastighet	Yta, m ²	Atemp, m ²	Typ av certifiering	Energianvändning Specifik energi (kWh/m ² Atemp)	Energianvändning Primärenergi (kWh/m ² Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO ₂ Market Based (kg/ m ² Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO ₂ Location Based (kg/m ² Atemp)	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Fabege	Solna, Järvakrogen 3	7 364	7 673	Breeam Bespoke, Very Good	92	63,13	0,05	1,07	100
	Stockholm, Getingen 14	12 908	13 941	Breeam In-Use, Very Good	81	70,41	2,28	2,93	100
Platzer	Göteborg, Gullbergsvass 5:26	16 691	20 240	LEED Platinum	64	62	0,29	3,25	71
	Göteborg, Gamlestaden 740:132	16 426	20 552	LEED Gold	76	78	0,36	4,15	90
	Låsby 3:143	21 500	20 655	Miljöbyggnad Silver	46	48	0,40	2,36	100
Catena	Göteborg, Backa 23:5	15 329	15 329	Breeam In-Use VG	19/65	35/63	3,46	12,48	0
	Burlöv, Sunnanå 12:51	18 794	18 794	Miljöbyggnad Silver	14	25	0,01	1,39	0
	Stockholm, Drivremmen 1	33 123	33 123	Breeam In-Use VG	29	53	0,00	1,16	0
	Upplands-Bro, Viby 19:106	7 335	7 335	Miljöbyggnad Silver	31	38	0,75	4,39	0
	Halmstad, Vrangsö 5:4	49 980	49 980	Breeam In-Use VG	17	29	0,00	2,58	0
Diös	Luleå, Kajan 18	8 930	10 601	Miljöbyggnad, Silver	86	69	2,97	4,24	3%
	Luleå, Porsön 1:446	5 203	5 968	Breem-SE, Very good	90	43	2,37	4,36	100%
Wihlborgs	Lund, Tomaten 1	6 370	6 383	Miljöbyggnad silver	114,8	99,0	0,04	1,02	100
	Helsingborg, Regula 1	10 794	12 910	Miljöbyggnad silver	43,0	37,1	1,15	3,23	0
	Landskrona, Bilrutan 5	9 600	9 728	Miljöbyggnad guld	9,9	24,5	0,03	0,55	0
	Malmö, Galoppen 1	10 054	10 432	Miljöbyggnad guld	72,2	67,6	0,03	6,78	100
	Malmö, Sankt Jörgen 21	11 334	12 900	Miljöbyggnad iDrift silver	74,1	78,7	0,02	6,44	79
	Lund, Jöns Petter Borg 16	6 561	7 706	Miljöbyggnad guld	33,0	28,4	0,04	0,29	0
	Helsingborg, Snärskogen 5	5 812	5 680	Miljöbyggnad guld	65,1	64,3	0,05	4,82	100

SFF:s gröna ramverk

Gröna obligationer under det gröna ramverket får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. SFFs gröna ramverk baseras på ICMA's Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska ett antal gröna krav vara uppfyllda enligt nedan:

För fastigheter byggda efter 31 december 2020 gäller följande,

1. Primärenergi (PED) minst 10 % lägre än nära-nollenergibyggnader (NZEB), eller
2. Energiklass A eller B, eller
3. Miljöcertifiering enligt nedan med 10 % lägre energiförbrukning än NZEB enligt Boverkets regler.

För fastigheter byggda före 31 december 2020 gäller följande,

1. Energiklass A eller inom topp 15 % av det nationella byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift samt uppfylla krav om miljöcertifiering enligt nedan.

SFFs godkända miljöcertifikat är följande:

Svanen

Svanen är Nordens officiella, miljömärkning. Den ges till varor och tjänster som uppfyller ambitiösa miljö-, klimat- och hälsokrav. Svanen märkta produkter bidrar på flera sätt till minskad klimatpåverkan. De viktigaste områdena är:

Energi: Minskad energiförbrukning och energieffektivisering.

Material: Övergång till mer hållbara material som har lägre koldioxidavtryck.

Kvalitet: Ökad livslängd på produkter och kvalitet.

Avfall: Återvinning och minskning av avfall.

BREEAM inklusive BREEAM In-Use

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader.

SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

LEED

LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar.

SFF kräver certifiering på minst nivå Guld.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Redovisning av scope 1-3 för SFF och alla pantsatta fastigheter per bolag

	SFF		Catena		Diös*		Faberge		Platzer		Wihlborgs	
	Ton CO ₂	Kg per kvm	Ton CO ₂	Kg per kvm	Ton CO ₂	Kg per kvm	Ton CO ₂	Kg per kvm	Ton CO ₂	Kg per kvm	Ton CO ₂	Kg per kvm
Scope 1	0	0	0,7	0,01	3,87	0,65	0	0,00	0,4	0,0	1,89	0,03
Scope 2 market based	0,2	0	2,6	0,02	33,33	5,59	32,1	1,49	6,6	0,1	14,52	0,00
Scope 2 location based	0,1	0	137,04	1,10	57,26	9,60	49,0	2,27	170,09	2,77	235,07	0,00
Scope 3, kategori 3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter,	0	0	29,17	0,23	8,45	1,42	8,9	0,41	13,3	0,22	24,61	0,41

* Koldmedieläckage med antagande om 4 % läckage på total fyllnadsmängd.

Generella antaganden

Scope 1 innehåller utsläpp från servicebilar, fastighetsspecifikt koldmedieläckage och gas om inget annat anges.

Scope 2 (location based) antagande om svensk elmix, 22 g/kWh, för fjärrvärme och fjärrkyla används leverantörernas miljödata

Scope 2 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal.

Scope 3 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal

Ägarbolagens mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsområden

CATENA

Mål:

- Netto noll växthusgasutsläpp i Scope 1, 2 och 3 till år 2040 med ett delmål om minst 50 procent till år 2030
- Säkerställa ett nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till år 2030
- Bibehålla certifiering som Great Place to Work med ett Trust-Index om minst 85 för 2026 och minst 90 för år 2030
- Att utöva ett positivt inflytande på våra intressenter och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

Diös

Mål:

- Vi ska halvera våra CO₂e-utsläpp till 2030 jämfört med 2018, enligt SBTi.*
*(Science-Based Targets Initiative)
- Vi ska aktivt driva energieffektivisering och energiprojekt för att nå en energibesparing inom el och fjärrvärme på 3 procent/år, mätt i kWh/kvm i jämförbart bestånd.
- Vi miljöcertifierar alla nyproduktionsprojekt och har satt mål för klimatpåverkan i kg CO₂e/BTA.
- Vi ska till 2026 ha ställt om vårt fastighetsbestånd så att minst 55 procent av marknadsvärdet ska nå våra kriterier för ”gröna fastigheter”. En grön fastighet för oss har en miljöcertifiering likvärdig BREEAM In-Use, very good, har en energiprestanda inom top 15 procent av det nationella beståndet samt är utvärderade för klimatrisker.
- Vi erbjuder alltid gröna hyresavtal.
- Vi strävar efter en rekommendationsvilja hos våra medarbetare på minst 45, mäts i eNPS*.
*(Employee Net Promoter Score)
- Vi strävar efter en kundnöjdhet, NKI över 72.

Fabege

Mål:

- Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030, mätt i ton CO₂e.
- År 2030 ska vi ha minskat vår klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar en halvering av kg CO₂e/BTA jämfört med 2018.
- Vår finansiering ska vara 100% hållbar och grön.
- 100% av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån bolagets Uppförandekod för leverantörer, policys och internationella konventioner.
- Vi ska fortsatt fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar.
- Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

platzer

Mål:

Miljöansvar

- Halvering av våra klimatutsläpp till 2030, nettonollutsläpp senast 2040.
- Minskad energianvändning med 10 % till år 2030.
- Låg exponering för allvarliga klimatrisker i alla fastigheter 2030.
- Verksamheten är som helhet nettopositiv för biologisk mångfald 2030.

Socialt ansvar

- Ökad attraktivitet, tillgänglighet och trygghet i våra områden.

- Inomhus- och utomhusmiljöer som stärker kundernas välmående och effektivitet.

Ansvarsfulla affärer

- Fria från korruption.
- Skäliga arbetsförhållanden i värdekedjan.
- Lönsam tillväxt i linje med vårt finansiella ramverk.

Wihlborgs

Mål:

Klimatmål

- Mål 2030: Halvera de klimatpåverkande utsläppen som uppstår i hela värdekedjan (jämfört med år 2020).
- Mål 2045 – hela verksamheten ska vara klimatneutral*.

* Klimatneutral innebär att Wihlborgs klimatkompenserar alla kvarstående utsläpp i hela värdekedjan. I första hand strävar vi efter att minska utsläppen vi själva genererar baserat på vår verksamhet.



Klimatförändringar

Att bekämpa klimatförändringarna är den mest avgörande utmaningen i vår tid. För att uppnå Parisavtalets målsättning om att begränsa den globala temperaturökningen krävs att alla aktörer minskar sina växthusgasutsläpp.

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan - närmare bestämt 22% av landets totala växthusgasutsläpp enligt Boverkets beräkningar. För att Sverige ska uppnå klimatneutralitet till 2045 behöver branschen genomföra omfattande förändringar med ambitiösa målsättningar. Det innebär att fastighetsaktörer måste bedriva ett systematiskt och transparent arbete på flera håll och som omfattar energi-användning, hantering av avfall, koldioxidutsläpp och materialval i byggprocesser. Framtida FN-ledda klimatmöten (COP) och dess överenskommelser om utfasning av fossila bränslen kan också komma att påverka branschens villkor.

SFF har valt att avstå från att fastställa övergripande utsläppsmål för fastighetsbeståndet, eftersom företaget inte har direkt inflytande över ägarbolagens verksamhetsplaner eller deras förmåga att reducera växthusgasutsläpp från respektive fastigheter. Det är dock värt att notera att samtliga ägarbolag har antagit vetenskapligt förankrade klimatmål som validerats av Science Based Target initiative (SBTi).

Ägarbolagen har åtagit sig att reducera sina direkta utsläpp och energirelaterade utsläpp (scope 1 och 2) med 50% fram till 2030, med 2018 som utgångsår. De har även förbundit sig att kartlägga och minska sina indirekta utsläpp (scope 3). Dessa utsläppsmål för den egna verksamheten är i linje med den minskningstakt som krävs för att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. Wihlborgs har dessutom förbundit sig att uppnå nettonollutsläpp senast 2045, vilket innebär en fullständig reduktion av samtliga utsläpp (scope 1+2+3) från 2018 års nivåer. Mot denna bakgrund gör SFF bedömningen att företagets verksamhetsmodell och strategi harmonierar med övergången till en hållbar ekonomi och målsättningen att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C i enlighet med Parisavtalet.



Medarbetare

SFF:s medarbetare är anställda av Hansan AB som fungerar som så kallad service agent åt SFF. Medarbetarnas roller är VD och finanschef respektive ekonom. Båda är placerade i Stockholm. Könsfördelningen bland medarbetarna är 50 % män och 50 % kvinnor. Inga arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar har rapporterats. Inga fall av diskriminering har rapporterats. Ingen av medarbetarna omfattas av kollektivavtal. På grund av den lilla organisationen har ingen lönegapsanalys genomförts.

SFF arbetar efter övertygelsen att en god arbetsmiljö bidrar till medarbetarnas personliga utveckling och arbetstillfredsställelse. Det sker bland annat genom gott ledarskap, regelbundna medarbetarsamtal och tydlig, omedelbar återkoppling på utförda arbetsinsatser. I ett gott ledarskap ingår att coacha medarbetare, sätta tydliga mål kopplade till strategin och att vara tillgänglig för stöd när så behövs. Likaså krävs tydligt definierade ansvar och rutiner för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Medarbetarnas goda hälsa är en prioritet för SFF. Medarbetarna har tillgång till friskvårdsbidrag, regelbunden hälsoundersökning och privat sjukförsäkring. SFF lägger extra vikt vid att bevaka och förebygga riskerna för stressrelaterad ohälsa.

SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare vilket gör att beslutsvägarna är korta och medarbetardialogerna sker i princip dagligen. Detta gör att SFF valt att inte ha formaliserade, tidsbundna medarbetarsamtal för återkoppling och uppföljning. Medarbetarnas återkoppling och önskemål rörande till exempel arbetsmiljö, ergonomi etc hanteras i de dagliga kontakterna och åtgärdas efter gemensam överenskommelse mellan medarbetarna baserat på bland annat riskbedömning och budgetutrymme. Den lilla organisationen har också gjort att SFF inte ser relevansen i att till exempel mäta medarbetar-engagemang och har därför valt att inte sätta något mål för hållbarhetsområdet Medarbetare.

SFF ska kontrollera att rimliga och rättvisa anställningsvillkor finns i linje med etablerad branschpraxis. SFF respekterar medarbetarnas rätt till kollektiva förhandlingar samt yttrande- och föreningsfrihet.

Jämställdhet och mångfald är viktigt för SFF. Ingen får diskrimineras på grund av kön, ålder, nationalitet, etniskt ursprung, religion, funktionsvariation, sexuell läggning, politisk åsikt eller organisationstillhörighet.

SFF och ägarbolagens bidrag till FN:s globala mål

SFF bidrar genom sina ägare till FN:s globala hållbarhetsmål på två sätt: dels genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter, dels genom ägarnas eget hållbarhetsarbete. Av de 17 globala målen har SFF tillsammans med ägarbolagen valt att prioritera fyra mål. Här nedan presenteras dessa utvalda mål samt exempel på hur de olika ägarbolagen har arbetat med dem under 2025

Mål 7 – Hållbar energi för alla



Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

FN:s sjunde globala hållbarhetsmål syftar till att säkerställa tillgång till pålitlig, hållbar och modern energi för alla. För våra ägarbolag som är fastighetsbolag innebär det ett tydligt åtagande att minska vårt klimatavtryck genom energieffektivisering och ökad andel förnybar energi i vår fastighetsportfölj.

Genom att investera i smarta energilösningar, solpaneler, effektiv värmepumpsteknik och modern fastighetsteknologi bidrar vi inte bara till en hållbar framtid – vi skapar också långsiktigt värde för våra hyresgäster och ägare. Hållbar energi är en central del av bolagens affärsstrategi och vårt samlade samhällsansvar.

Några exempel:

Catena fortsätter att driva elektrifiering av tyngre transporter till de logistikfastigheter bolaget äger. Under året färdigställdes etableringen av två högeffektsladdstationer för tung trafik på bolagets fastigheter.

Diös har installerat solcellsanläggningar på taken på bolagets fastigheter och med pågående projekt inräknat är totalt över 2 000 kWp nu installerat. Genom att ställa krav på elleverantörer räknar bolaget med att en avveckling av fossila bränslen är fullt möjlig.

Platzer arbetar aktivt för att minska utsläppen från de aktiviteter som bolaget kan påverka. Under de senaste tio åren har Platzers utsläppsintensitet (kg CO₂ e/kvm LOA) minskat med över 50 procent tack vare vårt energieffektiviseringsarbete och inköp av förnybar el. Under denna period har förmånsbilar tagits bort och servicebilarna har bytts ut till bilar som går på biogas.

För att minska CO₂-avtryck i Fabeges byggprojekt har bolaget upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader ska beräknas och fler livscykelkedan liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Fabege har satt som mål att nya byggprojekt ska halvera sitt CO₂-avtryck per kvadratmeter till 2030 jämfört med 2018.

Wihlborg har satt som mål att hela verksamheten ska vara klimatneutral 2045.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

FN:s elfte globala hållbarhetsmål handlar om att skapa inkluderande, säkra och motståndskraftiga städer och samhällen. För våra fastighetsbolag innebär det ett ansvar att utveckla och förvalta fastigheter som bidrar till levande, trygga och hållbara boende- och kontorsmiljöer.

Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Delmål 11.6 Minska städernas miljöpåverkan

Delmål 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Delmål 11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering

Genom genomtänkt stadsutveckling, tillgängliga bostäder, effektiva kontor och arbetsplatser, grönområden och social hållbarhet skapar vi platser där människor trivs och mår bra. Vi arbetar aktivt med att minska våra fastigheters miljöpåverkan, främja hållbara transporter och skapa mötesplatser som stärker sammanhållningen i våra områden. Hållbar samhällsutveckling är en naturlig del av ägarbolagens långsiktiga fastighetsägande.

Några exempel:

71 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.

I Diös nyproduktionsprojekt Söderbo i Östersund erbjuder företaget bostadshyresgästerna tillgång till en bilpool. Nyttjandet av bilpooler ökar och är en del av ett förändrat beteende i samhället.

En stor andel av Fabeges kunder väljer kollektivtrafik och företaget eftersträvar verksamheter nära god infrastruktur. Genom processverktyget CERO (www.cero.nu) arbetar Fabege för att minska klimatavtrycket vid resor. Enligt den senaste resevaneundersökningen reser 91 procent av medarbetarna i Solna Business Park hållbart till arbetet. I Arenastaden är motsvarande siffra cirka 80 procent.

Tillsammans med företag, kommuner och trafikoperatörer har vi tagit fram en handlingsplan för att öka hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder inkluderar utbyggnad av laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, nya kollektivtrafikförbindelser, utökat utbud av delnings-tjänster samt nyttan av kommande tunnelbana.



Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion

FN:s tolfte globala hållbarhetsmål syftar till att säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster. För våra ägare, som är fastighetsbolag, innebär det ett ansvar att använda resurser på ett smartare och mer cirkulärt sätt genom fastigheternas hela livscykel.

Genom att välja hållbara material, minska avfall vid nybyggnation och renovering, samt återvinna och återanvända resurser bidrar vi till en mer cirkulär ekonomi. Vi arbetar aktivt med att förlänga våra fastigheters livslängd, optimera resursanvändningen och samarbeta med leverantörer som delar våra hållbarhetskrav. Genom medvetna val i varje led minskar vi vår miljöpåverkan och skapar långsiktigt hållbara fastighetslösningar.

Några exempel:

I utvecklingsplanerna för Fabeges projekt Haga Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Kvarter 1 vann Årets Fasad 2024 där det återbrukade teglet, om 355 790 tegelstenar, som pryder fasaden är ett lyckat exempel på återbruk, både vad gäller design och hållbarhet.

Catena fortsätter att accelerera cirkulära processer i projektverksamheten. Av bygg- och rivningsavfall ska 80 % återvinnas.

Tillsammans med Göteborgs Stad och fler än 40 privata och offentliga fastighetsägare har Platzer undertecknat initiativet Handslaget, en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Syftet är att stimulera användbart lärande, genomföra konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande för att etablera en återbruksmarknad i Göteborgsregionen och möjliggöra nya arbetstillfällen och affärsmöjligheter för bygg- och anläggningssektorn.

Delmål 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Delmål 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar



Delmål 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

FN:s trettonde globala hållbarhetsmål handlar om att vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser. För våra ägare som driver fastighetsbolag är detta en central utmaning, eftersom fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatutsläpp.

Genom att minska de samlade koldioxidutsläppen, investera i förnybar energi och genomföra omfattande energieffektiviseringar tar vi ett aktivt ansvar för en proaktiv klimatomställning. Vi arbetar systematiskt med att klimatsäkra våra fastigheter mot framtida väderförhållanden och strävar mot klimatneutrala byggnader. Vårt klimatarbete är inte bara en nödvändighet för planeten – det är också en förutsättning för ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande.

Några exempel:

Målet inom Fabege är att nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030, ska ha 50 procent lägre CO₂-avtryck i jämförelse med Fabeges basår 2018.

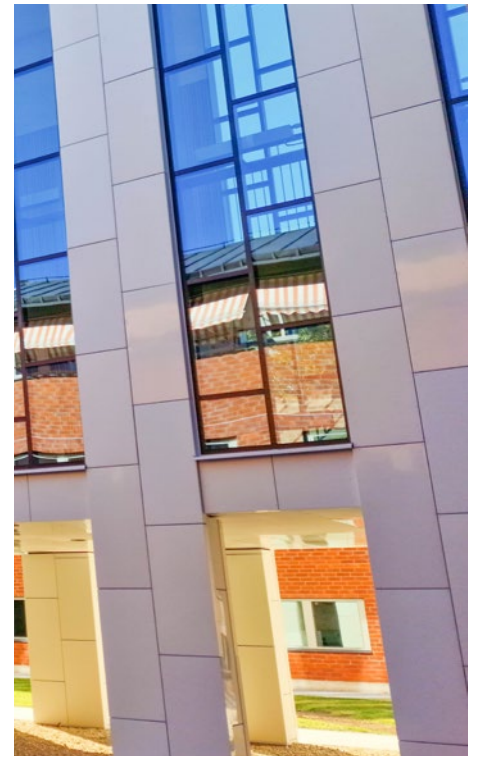
Under de senaste tio åren har Platzers utsläppsintensitet (kg CO₂e/kvm LOA) minskat med över 50 procent tack vare vårt energieffektiviseringsarbete och inköp av förnybar el.

Inom Catena är 100 procent av fastighetsbeståndet analyserat utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.

För Wihlborgs har utsläpp från köldmedia minskat med cirka 20 procent de senaste två åren. Det pågår ett aktivt arbete med att ersätta konventionella köldmedium med det naturliga köldmediet propan, som har en betydligt lägre påverkan på växthuseffekten.

Diös har uppnått 100% eldriven servicebilsflotta från fossilfria källor

Intagan 1



Backa 23:5



Drivremmen 1

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker. Analysen genomfördes av bolagets medarbetare inklusive VD som ledde arbetet. VD har presenterat analysen för styrelsen som fattat beslut om de prioriterade områdena samt målen.

Som en del av analysen har SFF identifierat områden som bedöms vara av hög relevans för intressenterna och där bolaget har möjlighet att påverka. Bolaget har därefter bedömt i vilken utsträckning SFF kan påverka inom dessa områden. SFF:s påverkansmöjligheter vad gäller fastigheters klimatpåverkan, energianvändning, återvinning och vattenförbrukning samt påverkan på ekosystem och hotade arter sker genom bolagets gröna obligationer. Genom att finansiera energi- och resurseffektiva fastigheter bidrar SFF till mer hållbara samhällen. SFF har dock små möjligheter att påverka ägarbolagens planer för att utöka bestånden av mer energi- och resurseffektiva fastigheter.

SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

Låg möjlighet	Hög möjlighet
Klimatförändringen och utsläpp av växthusgaser från fastigheter	Medarbetarhälsa och arbetsmiljö
Energianvändning och -effektivitet i fastigheter	Kompetensutveckling
Återvinningsmöjligheter och vattenförbrukning i fastigheter	Icke-diskriminering
Skydd av ekosystem och hotade arter vid fastigheter	Antikorruption

SFF har också bedömt att det finns ett flertal områden som kan vara av relevans för intressenterna men där SFF genom sin verksamhet inte påverkas eller kan påverka. Dessa områden är: användning av marina resurser, föroreningar och hantering av skadliga ämnen och farligt avfall, arbetsplatsolyckor och -skador hos leverantörer, barnarbete, tvångsarbete och modernt slaveri, styrelsens könsfördelning, brott mot ursprungsbefolkning, kartellbildning och produktsäkerhet.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

Gröna obligationer

Medarbetare

Ansvarsfullt företagande

Intressentdialoger

SFF för dialoger med olika intressenter inom hållbarhetsområdet. Dialogerna är en självklar och naturlig del av SFF:s affärsmodell där intressenternas inverkan och återkoppling från dialogerna vägs in i det strategiska och taktiska arbetet. Syftet med dialogerna är att säkerställa att SFF effektivt och på ett hållbart sätt kan nå sitt mål att flexibelt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom obligationer, säkerställda med fastighetspant. För att dialogerna ska vara meningsfulla vinnlägger

sig SFF om att förbereda sig inför dialogtillfällena, följa upp och återkoppla samt föra dialogerna med regelbundenhet. SFF har utifrån bolagets affärsmodell och värdekedja identifierat de intressenter som mest påverkar och påverkas av verksamheten.

SFF är inte medlem i någon branschorganisation, driver ingen lobbyingverksamhet och ger inte bidrag till politiska partier eller politiker.

Intressent	Dialogtillfälle	Avsikten med dialogen	Intressentens prioriterade hållbarhetsfrågor	Hur SFF hanterar frågorna
Investorerare	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Kapitalmarknadsdag Möten med enskilda investerare Nyheter på webbplatsen Gröna brev till investerare	Att redovisa och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete	Volymerna av gröna obligationer SFF:s klimat- och miljöpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Dialoger med ägarbolagen om att på sikt redovisa fler indikatorer inom miljöområdet
Ägare	Styrelsemöten Löpande kontakter via telefon och möten med styrelseledamöter och andra representanter för ägarbolagen Gemensam arbetsgrupp kring hållbarhetsfrågor	Att få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete Att bevaka, följa upp och återkoppla på ägarbolagens arbete inom SFF:s prioriterade hållbarhetsområden	Andelen utgivna gröna obligationer SFF:s klimatpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet
Medarbetare	Personalmöten Medarbetarsamtal	Att säkerställa motiverade medarbetare och god arbetsmiljö	Utvecklingsmöjligheter	Erbjuder möjligheter till utbildning Regelbundna kontroller och åtgärder av arbetsmiljön
Samarbetspartners	SFF har identifierat följande centrala samarbetspartners för sitt hållbarhetsarbete: Born advokater säkerställer dokumentation och utfärdar legal opinion Intertrust tillvaratar obligations ägarnas intressen Nasdaq Stockholm S & P Global Rating som verifierar det gröna ramverket	Att säkerställa att SFF uppfyller lagar och regelverk samt kriterier enligt MTN-programmet och det gröna ramverket	Hållbarhetsfrågor definierade av lagar och övriga regelverk	Processer, metoder och dokumentation för att säkerställa att lagar och regelverk samt kriterierna enligt MTN-programmet och det gröna ramverket uppfylls
Samhälle	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Mediaintervjuer Nyheter på hemsidan	Att beskriva och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete och betydelse som finansieringskälla av gröna fastigheter	Fastigheters klimat- och miljöpåverkan Antikorruption Icke-diskriminering och lika möjligheter för alla	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Uppförandekod Nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan Nolltolerans mot diskriminering

Hållbarhetsområdets styrning

Styrelsen har ansvaret för SFF:s hållbarhetsarbete och beslutar om strategin, antar samtliga policyer, sätter mål samt utvärderar utfallen och strategin. VD är ansvarig för implementeringen och det dagliga utförandet av strategin i verksamheten.

VD rapporterar centrala indikatorer till styrelsen inom de prioriterade hållbarhetsområdena. Under årets sista kvartal gör styrelsen en analys av riskerna, utvärdering av strategin och godkännande av policyer vilka förbereds och föredras av VD.

Styrelsen deltar i intressentdialogerna genom sina investerarkontakter och kontakter med befintliga och potentiella hyresgäster samt lokalsamhällen. Styrelsen deltar i både externa och interna utbildningar inom hållbarhetsområdet. De interna utbildningarna arrangeras av respektive ägarbolag. VD och ekonomen deltar i en arbetsgrupp inom hållbarhetsområdet med representanter för ägarbolagen.

Till grund för styrningen inom SFF ligger FN Global Compact och dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. SFF har en uppförandekod som omfattar både medarbetare och styrelsen. SFF förväntar sig också att samarbetspartners och leverantörer ställer sig bakom och efterlever principerna i uppförandekoden.

SFF:s policyer revideras och antas årligen av styrelsen. Policyerna finns tillgängliga internt för samtliga medarbetare. På webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se finns uppförandekoden, integritetspolicy och kreditpolicy tillgängliga. VD är ansvarig

för att samtliga medarbetare har läst och är medvetna om policyerna. VD kontrollerar detta i den dagliga verksamheten genom medarbetardialogerna.

Misstänkta brott mot uppförandekoden eller andra allvarigare misstänka incidenter kan anmälas anonymt via den oberoende visselblåsartjänsten som introducerades under hösten 2023. Klagomål kan framföras direkt till VD eller styrelsen genom e-post eller telefon.

SFF gör bedömningen att affärsmodellen och strategin ger bolaget möjligheter att proaktivt och snabbt åtgärda negativa effekter som bolaget orsakat eller bidragit till och att identifiera risker i värdekedjan. SFF ser det som en styrka att bolagets ägare står under tillsyn av bland annat Finansinspektionen, Nasdaq Stockholm som har egna uppförandekoder och investeringspolicyer. Det är också en fördel att SFF:s ägarbolag är börsnoterade svenska bolag som bedriver ett strategiskt hållbarhetsarbete. Samtliga ägarbolag rapporterar enligt GRI (Global Reporting Initiative), har undertecknat eller arbetar uttalat enligt FN Global Compact och har vetenskapligt godkända utsläppsmål.

SFF:s policyer:

SFF har följande styrdokument som uppdateras och godkänns av styrelsen en gång per år eller när behov så uppstår. SFF har under alla år arbetat med styrdokument och de utgör grunden för styrelsens styrning av verksamheten. De riktlinjer styrdokumenterna utgör är en väl fungerande bas för SFF:s dagliga verksamhet och långsiktiga utveckling. Samtliga policyer har antagits av styrelsen 2025-11-21.

- Arbetsordning för styrelsen
- Attestordning
- Finanspolicy för Bolaget
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Instruktion för emission av MTN
- Integritetspolicy
- Kreditpolicy
- Miljöpolicy
- Riktlinjer för regelefterlevnad
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse för SFF
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet
- Riktlinjer för riskkontrollfunktionen för Svensk FastighetsFinansiering AB
- SFF:s uppförandekod
- Skattepolicy
- VD-instruktion för bolaget
- Visselblåsarpolicy

SFF:s värdekedja

Investerare



MTN-program och gröna ramverket



Ägarbolagens fastigheter

SFF är ett finansieringsbolag där verksamheten består i att ge de fem ägarbolagen tillgång till en diversifierad finansieringskälla samtidigt som investerarna får tillfälle att köpa obligationer säkerställda med fastighetspant och med låg kreditrisk. SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare.

Investerare

Investerarna är svenska och utländska institutionella placerare. Dessa är reglerade av nationella och överstatliga lagar, regelverk och riktlinjer samt övervakas av finansiella myndigheter. De har också interna placeringsdirektiv som exempelvis definierar i vilka tillgångsslag de får placera och vilka hållbarhetskrav de har på placeringstillgångarna.

MTN-program och det gröna ramverket

SFF utger obligationerna under sitt MTN-program som är godkänt av Finansinspektionen och de är noterade på Nasdaq Stockholm Cap. Det gröna ramverket som omfattar de gröna

obligationerna har verifierats av S & P Global Rating. De gröna obligationerna har ett medelgrönt betyg och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Ägarbolagens fastigheter

SFF finansierar fastigheter i Sverige som ägs av de fem ägarbolagen. Fastigheterna är enbart kommersiella fastigheter för kontor, logistik, industri, hotell och lager i tillväxtstäder.

Stödfunktioner

SFF:s stödfunktioner utgörs av standardprogramvaror för administration, redovisning och finansiella tjänster. SFF:s inköp av varor är begränsade och utgörs i huvudsakligen av förbrukningsvaror och utrustning för kontor. SFF:s köpta tjänster utgörs huvudsakligen av kontroll och efterlevnad av obligationsemissioner och legal rådgivning.

SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

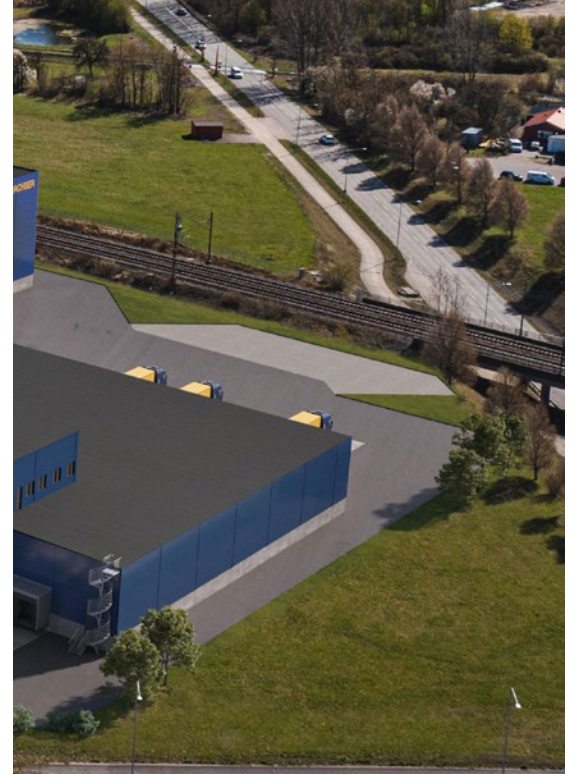
Genom sin finansieringsverksamhet av ägarbolagens fastigheter både påverkar och påverkas SFF i hållbarhetsfrågor. Här redogörs för de mest betydande påverkansfaktorerna inom ekonomisk, miljö-, klimat- och social hållbarhet.

	Ekonomisk hållbarhet	Miljö	Klimat	Social hållbarhet
Hur SFF påverkas	SFF påverkas genom ägarbolagens krav på flexibel, konkurrenskraftig fastighetsfinansiering SFF påverkas genom investerarnas efterfrågan på attraktiva kreditplaceringar	SFF påverkas genom investerarnas ökade efterfrågan på gröna obligationer samt investerarnas och samhällets krav på ökad rapportering kring miljöindikatorer	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på ökad klimatrapportering samt förmåga att reducera utsläppen i linje med Parisavtalet	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på jämställda, icke-diskriminerande styrelser och arbetsplatser SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan
Hur SFF påverkar	SFF påverkar genom att erbjuda investerarna kreditplaceringar i ägarbolagens fastigheter	SFF påverkar genom bolagets mål att öka andelen gröna obligationer	SFF påverkar genom att rapportera och följa upp utsläppen för sin totala portfölj av pantsatta fastigheter	SFF påverkar genom att erbjuda en jämställd, icke-diskriminerande arbetsplats SFF påverkar genom sin uppförandekod och nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan

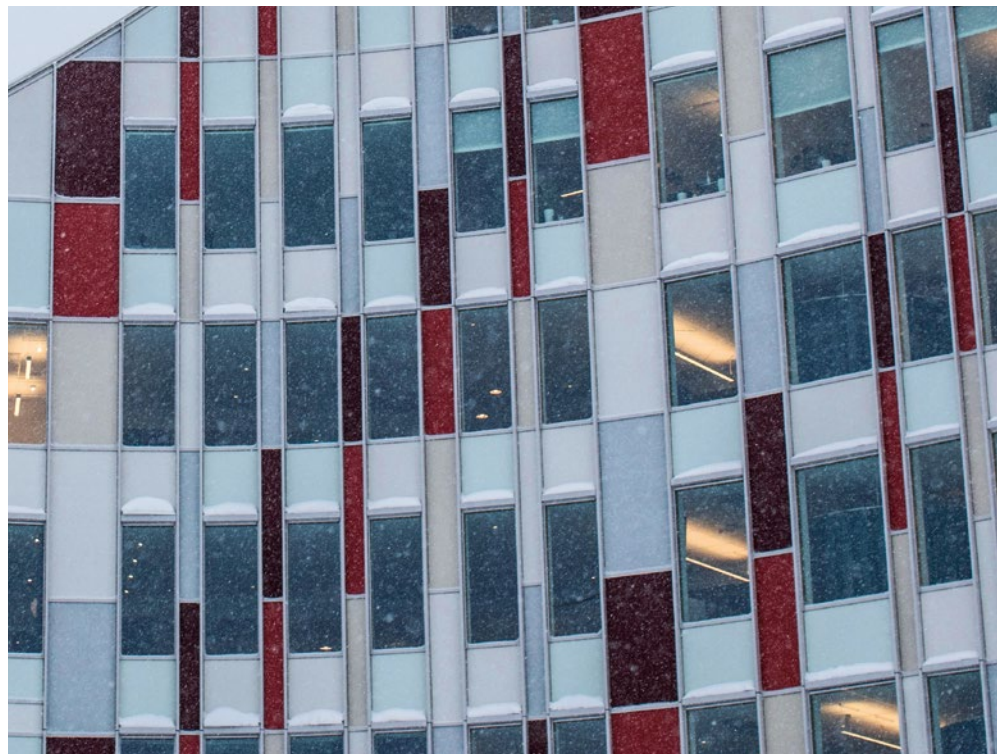
Getingen 14



Bilrutan 5



Kajan 18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ), organisationsnummer 556985-7229, nedan SFF, avger härmed årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Bildandet av SFF ägde rum i slutet av 2014 och affärsverksamheten startades i början på 2015. Affärsidén är att ge ut obligationer säkerställda med fastighetspant under ett MTN-program (obligationsprogram). SFFs föregångare startade verksamheten 2011 och var det första bolaget i Sverige som ställde fastigheter som säkerhet för ett MTN-program. Bolaget har sedan starten 2015 emitterat obligationer om 32 337 Mkr.

Bolagets affärsverksamhet kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd utlåning till sina ägare finansierar verksamheten genom att ge ut obligationer på den svenska kapitalmarknaden som är säkerställda. Bolaget fungerar i princip som en ”internbank” för Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Syftet är att på ett kostnads-effektivt sätt upphandla kapital på kapitalmarknaden genom att emittera obligationer under MTN-programmet om högst 12 000 Mkr. Det kapital som lånas upp på marknaden lånas ut till ägarna. Genom SFF kan ägarna diversifiera sin upplåningsstruktur och skaffa lånat kapital till förmånliga villkor.

Under 2025 har SFF emitterat obligationer om 2 008 Mkr, varav gröna obligationer om 1 164 Mkr. En uttalad strategi från bolaget är att prioritera gröna obligationer.

Ägarförhållanden

SFF har inga dotterbolag och är ett helägt dotterbolag till SFF Holding AB. SFF Holding AB ägs till lika delar av de börsnoterade bolagen:

Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obligation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SFF har uppdaterat sitt MTN-program om 12 000 Mkr och fått sin rating BBB+ bekräftad från NCR.

2025 arrangerade Handelsbanken SFF:s årliga kapitalmarknadsdag. Kapitalmarknadsdagen blev uppskattad av investerare och övriga intresenter.

Emitterade obligationer, 2025

Likviddag	Förfallodag	Belopp Mkr	Lån nr	Kupong
2025-01-30	2029-11-26	196	154, Tranch 2	1,32% FRN
2025-03-03	2029-06-18	120	152, Tranch 2	1,35% FRN
2025-03-03	2029-03-05	394	155	1,05% FRN
2025-05-23	2027-05-23	400	156	0,89% FRN
2025-06-04	2027-06-04	450	157	0,83% FRN
2025-09-10	2027-09-10	448	158	0,68% FRN
Summa		2 008		
varav Grönt		1 164		
Andel gröna		58%		

Resultat

SFF:s resultat efter skatt uppgår till 1 498 (4 813 Tkr) för 2025. Fortsatt relativt höga marknadsräntor under året har inneburit att avkastningen på bolagets placeringar, både på kassakravs- och placeringsportföljen är relativt hög. Obligationslånen påverkas av räntan men påverkar inte SFFs resultat då bolagets utlåningsränta alltid motsvarar upplåningsräntan.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under 2025 2 866 Tkr (7 852). På bokslutsdagen hade bolaget en kassa inklusive långfristiga placeringar på 486 Mkr som placeras i enlighet med de kovenanter som finns i MTN-dokumentationen. Bolaget har ett kassakrav som uppgår till lägst 4,75 % och högst 5,75 % per 2025-12-31 av utestående obligationsvolym vid dagens räntenivå. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 %.

Väsentliga händelser efter årets utgång

SFF har emitterat obligationer om 1 000 Mkr, lån 159.

Utsikter inför 2026

SFFs resultat för 2026 kommer troligtvis att försämrats något då placeringar till höga marginaler omsätts till lägre. Riksbanken bedöms hålla styrräntan oförändrad under 2026. Den allmänna räntenivån är viktig för SFFs resultat. Bolaget har budgeterat för en större balansräkning under 2026.

SFF är ett publikt svenskt företag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen finns på sid 39-44.

Förslag till vinstdisposition

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i Tkr där ej annat anges.

Till årsstämmans förfogande står följande medel	Kr
Balanserat resultat och aktieägartillskott	1 048 107 422
Årets resultat	1 498 206
Summa	1 049 605 628
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande	
att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning balanseras	1 049 605 628
Summa	1 049 605 628

SFF:s pantsatta fastigheter

Marknadsvärdet uppgick 2025-12-31 till 11 092 Mkr (9 010). Utestående obligationer uppgick till 6 380 Mkr (5 270) och belåningsgraden var 58 % (58).

Kommun/ort	Fastighetsbeteckning	Ägare
Borlänge	Intagan 1	Diös
● Burlöv	Sunnanå 12:51	Catena
● Göteborg	Gullbergsvass 5:26	Platzer
● Göteborg	Gamlestaden 740:132	Platzer
● Göteborg	Låssby 3:143	Platzer
● Göteborg	Backa 23:5	Catena
● Halmstad	Vrangelsro 5:4	Catena
● Helsingborg	Snärskogen 5	Wihlborgs
● Helsingborg	Regula 1	Wihlborgs
● Landskrona	Bilrutan 5	Wihlborgs
● Luleå	Kajan 18	Diös
● Luleå	Porsön 1:446	Diös
● Lund	Tomaten 1	Wihlborgs
● Lund	Jöns Petter Borg 16	Wihlborgs
● Malmö	Galoppen 1	Wihlborgs
● Malmö	Sankt Jörgen 21	Wihlborgs
Skellefteå	Sirius 25	Diös
● Solna	Järvakrogen 3	Fabege
● Stockholm	Getingen 14	Fabege
● Stockholm	Drivremmen 1	Catena
Stockholm	Nattskiftet 11	Catena
● Upplands-Bro	Viby 19:106	Catena
● Gröna fastigheter	Uppgifterna avser 2025-12-31	

Risker och riskhantering

SFF arbetar löpande med att identifiera, analysera och hantera de risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka bolaget. Risker och osäkerhetsfaktorer finns både vad gäller bolaget och de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. När det gäller bolagsspecifika och värdepappersspecifika risker så finns en utförlig redogörelse för vad SFF bedömer är av särskild betydelse för bolagets verksamhet eller MTN i grundprospektet. Nedan finns en sammanfattning av redogörelsen i grundprospektet. Möjligheten att påverka bolagets resultat på kort sikt är mycket begränsad och till stor del korrelerat till den allmänna räntenivån och klimatet på den svenska kapitalmarknaden.

Mer information om bolagets risker finns även i not 8 på sid 35.

Bolagsspecifika risker

Kredit- och motpartsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
<p>Med en kreditrisk avses risken att kredittagaren inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot SFF och risken att säkerheten inte täcker bolagets fordran vid en betalningsoförmåga hos kredittagaren. Kreditrisken för bolaget avser fordringar på Catena Obligation Holding AB, Diös Obligation AB, Fabege Finansnyckel III AB, Platzer Finans Holding AB och Wihlborgs Obligations Holding AB.</p> <p>SFF placerar löpande sin likviditet och det uppstår då en motpartsrisk som innebär risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.</p>	<p>Det kan bli en negativ inverkan på SFF:s resultat och ställning mm om en kredittagare skulle drabbas av betalningsoförmåga och säkerheten samtidigt inte täcker bolagets fordran.</p> <p>Bolaget ska bedöma och ta ställning till den finansiella risk som kredittagaren kan ta utan att hamna i problem. Det finns ett antal kovenanter för att begränsa bolagets risker vid kreditgivning. Kovenanterna finns beskrivna i MTN-prospektet. Fordringarna är säkerställda med borgensåtagande utfärdat av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB respektive Wihlborgs Fastigheter AB och pantbrev i pantsatta fastigheter samt i vissa fall pantsatta aktier i fastighetsägande bolag.</p> <p>Styrelsen ska godkänna hold-co lån. Låntagaren ställer säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev, kompletterat med aktier eller andelar i fastighetsägande bolag, borgen finns från respektive börsnoterat moderbolag samt att låntagaren i övrigt har en sund finansiell ställning. SFF arbetar med efterlevnadsintyg där bolagets låntagare senast 3 månader innan låneförfall intygar att låntagaren har tillgängliga lånefaciliteter eller kassa som täcker låneförfallet hos SFF. Enligt IFRS 9 omfattas utlåningen av den generella modellen. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen.</p> <p>Eftersom bolaget endast kan placera likvida medel hos högt kreditvärddiga motparter reduceras motpartsrisken för SFF. MTN-programmets kovenanter styr vilka motparter SFF får använda sig av när man placerar kassakravet. Kovenanterna är konto med svensk bank och svenska statsobligationer, Kommuninvest obligationer, certifikat eller obligationer utgivna av svensk kommun med rating om AA- eller bättre samt säkerställda bostadsobligationer med en rating om AAA. Även likvida medel omfattas av den generella modellen enligt IFRS 9. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen.</p>

Likviditetsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Likviditetsrisken är risken att bolagen inte kan fullgöra sina åtaganden pga brist på likvida medel. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller och när bolaget är oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel.	Om bolagets likviditet är otillräcklig kan det få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav på minst 4,75 % och högst 5,75 % av utestående obligationsvolym per 2025-12-31. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 % och högst 6,75 %. Soliditeten måste minst vara 10 %. Bolaget har en efterställd kreditfacilitet om 50 Mkr hos sina ägare. SFF arbetar även med efterlevnadsintyg för att säkerställa att låntagarna kan återbetala lån när obligationerna förfaller och inte kan omsättas i marknaden. SFF skickar ut efterlevnadsintyg 4 månader innan låneförfall och efterlevnadsintyget skall vara SFF tillhanda senast 3 månader innan låneförfall. Låntagare garanterar till SFF att man har tillgängliga kreditfaciliteter eller kassa för att återbetala det lån som förfaller.

Operativa risker

Beskrivning	Påverkan och hantering
SFF har ingen egen personal utan den operativa verksamheten är outsourcad till Hansan AB, org nr 556233-6304, som är bolagets service agent. En operativ risk uppstår om Hansan AB inte kan fullgöra sitt uppdrag. Andra operativa risker rör bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom bolagets organisation samt bristande it-säkerhet och system.	Om Hansan av extraordinära skäl inte kan fullgöra sitt uppdrag finns back-up avtal med ägarna. Styrelsen har fastställt policys, instruktioner och ramverk i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. För att säkerställa en god intern kontroll fastställs dessa policys årligen och kommuniceras till alla befattningshavare. Rapportering sker från VD till styrelse. It-säkerhet och system hanteras av Hansan AB:s moderbolag Backahill AB. Backahill AB utvärderar kontinuerligt och uppdaterar it-policyn för att säkerställa god säkerhet.

Värdepappersspecifika risker

Risker avseende de säkerställda tillgångarna

Beskrivning	Påverkan och hantering
Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är av betydelse för bolaget då SFF:s låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag. Bolagets resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas negativt om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot SFF, vilket kan medföra att SFF i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.	Bolaget har strikta kovenanter avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet ska godkännas. De pantsatta fastigheterna ska vara lokaliserade inom ägarnas respektive prioriterade marknadsområden. Det är inte tillåtet att ta ut ytterligare pantbrev och pantsätta fastigheterna för andra åtaganden än engagemanget gentemot bolaget. Prospektet reglerar även högsta tillåtna belåningsgrad per typkod, vakansgrad och genomsnittlig hyreslängd. Värdering av godkänd extern värderare görs två gånger per år och två gånger per år görs värdering av ägarna, enligt normer från godkänd värderare.

Marknads-, likviditets- och refinansieringsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Det finns en risk för att det kan vara svårt att snabbt sälja en MTN. Skälet är att det normalt inte uppstår någon betydande handel med en MTN trots att den är upptagen till handel på en reglerad marknad eller annan handelsplats. När det inte utvecklas en bred marknad kommer likviditeten vara begränsad. Detta kan gälla under hela dess löptid. Refinansieringsrisk utgör risken för att möjligheten är begränsad och/eller att kostnaden är högre när obligationer som förfaller ska refinansieras.	SFF är transparent och informerar marknaden löpande genom pressmeddelande och nyheter på sin webbplats. Bolaget har en kontinuerlig dialog med sina emissionsinstitut och värddar sin emissionskurva. SFF skickar ut efterlevnadsintyg till låntagare att intyga att de har tillgängliga likviditetsfaciliteter att återbetala lån till SFF när de förfaller ifall det inte är möjligt (market disruption) för SFF att refinansiera obligationer som förfaller.

Finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

Tkr	Not	2025	2024
Rörelsekostnader	1,2	-7 277	-7 506
Rörelseresultat		-7 277	-7 506
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	224 016	262 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-214 168	-246 721
Resultat efter finansiella poster		2 571	8 180
Bokslutsdispositioner	6	-663	-2 081
Resultat före skatt:		1 908	6 099
Uppskjuten skatt		-	-
Skatt på årets resultat	7	-410	-1 286
ÅRETS RESULTAT		1 498	4 813
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att återinföras i resultaträkningen		0	0
Summa poster som ej kommer att återinföras i resultaträkningen		0	0
Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen		0	0
Summa poster som kommer att återinföras i resultaträkningen		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 498	4 813
Hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		1 498	4 813
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Kr		2025	2024
Årets resultat per aktie		3,0	9,63

Balansräkning

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	4 389 657	4 939 657
Långfristiga finansiella instrument		-	92 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 389 657	5 032 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristig del av långfristig fordran	5	2 558 000	898 000
Förutbetalda kostnader		1 587	439
Upplupna ränteintäkter		16 889	35 966
Övriga kortfristiga fordringar		1 298	1 662
Kassa och bank		485 760	390 394
Summa omsättningstillgångar		3 063 534	1 326 461
SUMMA TILLGÅNGAR		7 453 191	6 358 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 037 501	1 037 501
Balanserat resultat		10 606	5 793
Årets resultat		1 498	4 813
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 049 605	1 048 107
Summa eget kapital		1 050 105	1 048 607
Obeskattade reserver	6	5 392	4 729
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	8,9,10	3 822 000	4 372 000
Summa långfristiga skulder		3 822 000	4 372 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	22
Obligationslån	8,9,10	2 558 000	898 000
Upplupna utgiftsräntor obligationslån		14 120	32 214
Skatteskuld	7	1 696	2 923
Upplupna kostnader		1 878	123
Summa kortfristiga skulder		2 575 694	933 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 453 191	6 358 618

Förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2023:	500	1 043 294	1 043 794
Årets resultat efter skatt 2024		4 813	4 813
Eget kapital 31 december 2024:	500	1 048 107	1 048 607
Årets resultat efter skatt 2025		1 498	1 498
Eget kapital 31 december 2025:	500	1 049 605	1 050 105

Aktiekapital, 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

Tkr	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 277	-7 506
Erhållen ränta	243 093	264 794
Erlagd ränta	-232 262	-248 325
Betald inkomstskatt	-1 637	-1 286
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 917	7 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-784	-1 244
Kortfristiga skulder	1 733	1 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 866	7 852
Investeringsverksamheten		
Ökning långfristiga finansiella fordringar	-2 008 000	-3 028 000
Återbetalning finansiella fordringar	898 000	2 428 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 110 000	-600 000
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-898 000	-2 428 000
Upptagna lån	2 008 000	3 028 000
Aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 110 000	600 000
Årets kassaflöde:	2 866	7 852
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	482 894	475 042
Likvida medel vid årets slut	485 760	482 894

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SFF omfattas av artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (BFNAR 2012:3) och tillämpar därför Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper

Det har ej under 2025 tillkommit nya redovisningsprinciper som har påverkat SFF nämnvärt.

IFRS 9 Finansiella instrument

De finansiella instrument SFF innehar utgör merparten av bolagets balansräkning. Ett finansiellt instrument är ett avtal som ger upphov till finansiella tillgångar hos en part och finansiella skulder hos en annan part. Avtal om att erhålla betalning är exempel på finansiell tillgång och fullgörande av ett åtagande att erlägga betalning är exempel på en finansiell skuld.

In- och bortbokning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar: I enlighet med klassificerings- och värderingsreglerna i IFRS 9 ska de finansiella tillgångarna klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde via övrigt totalresultat eller till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen av ett skuldinstrument bestäms utifrån företagets affärsmodell och huruvida de kontraktssenliga kassaflödena endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta.

Företagets affärsmodell för de tillgångar som ingår i långfristiga fordringar och kortfristig del av långfristig fordran är att inneha dessa för att erhålla kontraktssenliga kassaflöden och att dessa kassaflöden enbart utgör betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar i företagets placeringsportfölj (kassakrav) innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha de finansiella tillgångarna till slutförfall för att erhålla kontraktssenliga kassaflöden. Övrig placeringsportfölj innehas dels för att erhålla kontraktssenliga kassaflöden såväl som att sälja dessa finansiella tillgångar och klassificeras därmed som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Kreditreserver för fordringar har ej bokförts.

Finansiella skulder: Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen. Verkligt värde redovisas genom not 8.

Upplysningar om verkligt värde ska lämnas för samtliga finansiella tillgångar och skulder på ett sätt som möjliggör jämförelse med det redovisade värdet.

Baserat på ovan information och bolagets omfattning har en värdekatortabell inte presenterats då denna inte skulle ge ytterligare information.

Klassificering och värdering

SFF redovisar finansiella tillgångar och finansiella skulder i balansräkningen på likviddag. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätt att erhålla kassaflöde från instrumentet löpt ut eller bolaget sålt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet av det finansiella instrumentet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet är fullgjord. Detta sker genom reglering, annullering eller att avtalet har löpt ut.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde. Transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv av finansiella tillgångar eller emission av finansiella skulder (andra än finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultat eller förlust) läggs till eller dras av från verkligt värde på finansiella tillgångar eller finansiella skulder vid första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster

Bolaget applicerar den generella modellen för förväntade kreditförluster. Reserven för förväntade kreditförluster är beräknad som PD(probability of default)*EAD(Exposure at default)*LGD(Loss Given Default). För krediter utan en väsentlig ökning i kreditrisk används tolv månaders PD, för krediter med en väsentlig ökning i kreditrisk används livstids PD. Bolaget applicerar undantaget för låg kreditrisk och bedömer detta utifrån rörelser inom investment grade för kunder med rating och interna modeller som avspeglar samma riskfaktorer för kunder utan rating.

SFF fokuserar framför allt på den ekonomiska aktiviteten på marknaden dvs BNP utvecklingen då det påverkar efterfrågan på lokaler. Den andra variabeln som är av stor vikt för fastighetssektorn är den räntenivå som råder och vilka prognoser man har om den framtida ränteutvecklingen. Dessa faktorer inkluderar SFF i bolagets ECL.

Definition av signifikant ökning i kreditrisk och fallissemang

I SFFs värld uppstår en kredithändelse då någon låntagare bryter mot något åtagande bolagen har garanterat mot SFF.

En signifikant ökning i kreditrisk definieras som en nedgradering av motpartens rating med två steg. Om en fordran är förfallen i mer än 30 dagar anses också en signifikant ökning i kreditrisk ha inträffat.

SFF definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är förfallen i mer än 90 dagar.

Verkligt värde

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data.

Verkligt värde på utstående obligationer är värderade i enlighet med värderingsnivå 1, då obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Marknadsvärdet uppgår till ca 6 406 Mkr och det innebär att marknadsvärdet överstiger det nominella värdet med ca 26 Mkr.

De fastigheter, som våra låntagare har pantsatta för lån uttagna via SFF, värderas minst en gång per kvartal för att säkerställa säkerhetsmassans kvalitet och att vi uppfyller alla våra åtaganden. Värdering av fastigheterna sker med hjälp av auktoriserade fastighetsvärderare två gånger per år.

Skatt

Bolagets skattekostnad eller skatteintäkt som redovisas avser aktuell skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden i enlighet med gällande skatteregler. Aktuell skatt inkluderar även justering från tidigare taxeringsår. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner har ägt rum under räkenskapsåret. Alla transaktioner med ägarbolagen sker till marknadsmässiga villkor.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på marknadsplats och kan vid behov inom en period av max 1 månad frigöras till kassamedel.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas, redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som erhålls, redovisas direkt i fritt eget kapital.

Övrigt

Forrdingar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 1 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

Tkr	2025	2024
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	338	335
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa:	338	335

Not 2 Antalet ledande befattningshavare per balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Kvinnor		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning	1	1
Män		
styrelseledamöter	5	5
- varav personer i företagets ledning	1	1
Summa	7	7

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster

Tkr	2025	2024
Ränteintäkter placeringar värderade till verkligt värde via resultatet	15 704	20 586
Ränteintäkter utlåning och liknande poster värderade till upplupet anskaffningsvärde	208 312	241 821
Summa ränteintäkter och liknande poster	224 016	262 407

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

Tkr	2025	2024
Räntekostnader obligationslån och liknande poster värderade till upplupet anskaffningsvärde	214 168	246 721
Summa räntekostnader och liknande poster	214 168	246 721

Not 5 Långfristiga fordringar

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans finansiella fordringar	4 939 657	2 809 657
Nyutlåning	2 008 000	3 402 000
Återköp obligationer	-	-374 000
Omklassificering till kortfristig fordran	-2 558 000	-898 000
Utgående fordran finansiella fordringar	4 389 657	4 939 657

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp och har därmed inte bokförts. Obligationer om 2 558 Mkr förfaller under 2026

Not 6 Obeskattade reserver

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning periodiseringsfond	663	2 081
Summa	663	2 081

Not 7 Skatt på årets resultat

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Aktuell skatt	-410	-1 286
Summa skatt	-410	-1 286

Avstämning årets skattekostnad

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat resultat före skatt	1 908	6 099
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	393	1 256
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-	15
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-2	-
Beräknad schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder	19	14
Justering för skattemässigt underskott	-	-
Summa	410	1 286
Årets redovisade skattekostnad	410	1 286

Not 8 Risknot

Finansiella risker

Risk definieras som en exponering för en avvikelse från ett förväntat utfall. Riskhantering ska genomföras enligt lämplig praxis så att risk så långt det är möjligt, undviks. Riskhanteringen sker i enlighet med ramverket för riskhantering. Ramverket utgörs av ett antal styrdokument som beskriver strategier, processer, rutiner, interna regler, limiter, kontroller och rapporteringsrutiner.

SFF utsätts genom sin verksamhet främst för kreditrisk, men även för andra finansiella risker såsom marknadsrisk (främst ränterisk) och likviditetsrisk. SFF:s kreditpolicy fokuserar på att hantera och säkerställa medvetet tagna kreditrisker samt att minimera potentiella ogynnsamma effekter av oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna.

Riskhantering sköts i enlighet med de policies som fastställs av SFF:s styrelse. Bolaget identifierar och utvärderar och hanterar finansiella risker i nära samarbete med dess styrelse. Styrelsen har upprättat ett antal skriftliga policies såväl för övergripande hantering som för specifika områden såsom hantering av kreditrisk och hantering av bolagets kassa.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte kunna uppfylla sina betalningsåtaganden och kan delas in i refinansieringsrisk och marknadslikviditetsrisk. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Marknadslikviditetsrisk avser risken att inte kunna placera likvid för avkastning, om marknaden inte fungerar som den ska. Hantering av likviditetsrisk sköts först och främst av VD och för strategiska beslut finns styrelsen. I hantering ingår daglig kontroll av förutsättningar och marknadens rörelser.

Likviditetsreserven hanteras i enlighet med MTN dokumentation och kassakrav 4,75 % - 5,75 % av nominellt belopp på utestående obligationer per 2025-12-31. Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till Bolagets finansiella skulder och de tillgångar som möter dessa presenteras i tabellerna nedan. Beloppen i tabellerna är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att beloppen inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningen. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Bolagets låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

forts. not 8

Tkr	2025-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	< 1 år	1-3 år	3-5 år	Total
Leverantörsskulder				
Upplupna räntor	-14 120			-14 120
Övrigt	-1 617	-261		-1 878
Skatteskuld	-1 286	-410		-1 696
Obligationslån	-2 558 000	-3 822 000		-6 380 000
Total	-2 575 023	-3 822 671		-6 397 694
Tillgångar				
Kassa och bank	485 760			485 760
Upplupna inbetalda räntor	16 889			16 889
Upplupna intäkter	1 326	261		1 587
Kortfristig fordran	2 559 298			2 559 298
Långfristiga placeringar				0
Långfristiga fordringar		4 389 600	57	4 389 657
Total	3 063 273	4 389 861	57	7 453 191
Netto				1 055 497

Tkr	2024-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	< 1 år	1-3 år	3-5 år	Total
Leverantörsskulder	-22			-22
Upplupna räntor	-32 214			-32 214
Övrigt	-1 893	-1 514	-100	-3 507
Skatteskuld	-1 636	-1 286		-2 923
Obligationslån	-898 000	-3 718 000	-654 000	-5 270 000
Total	-933 766	-3 720 800	-654 100	-5 308 666
Tillgångar				
Kassa och bank	390 394			390 394
Upplupna räntor	35 966			35 966
Upplupna intäkter	2 197	1 527	100	3 823
Kortfristig fordran	899 662			899 662
Långfristiga finansiella placeringar		92 500		92 500
Långfristiga fordringar		4 285 600	654 057	4 939 657
Total	1 328 219	4 379 627	654 157	6 362 002
Netto				1 053 337

Likviditetsreserven definieras som kassa och bank samt outnyttjad kreditfacilitet och uppgår till 535 760 Tkr, varav 50 000 Tkr i outnyttjad facilitet tillkommer till tabellen.

Ränterisk

Ränterisk uppkommer då räntebindingstider för in- och utlåning inte sammanfaller och/eller det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor.

Ränterisken hanteras genom att tillgångar och skulder matchas i så hög grad som möjligt. All obligationsutlåning är matchade till 100 % i både räntekonventioner och förfallodag. Ränterisk bedöms därför vara helt oväsentlig. Exponeringen av ränterisk uppgår teoretiskt till placerat belopp 6 380 000 Tkr. Snittränta på det beloppet ligger på 3,96 % och duration för tillgångarna och skulderna är båda 2,2 år.

Kassan är utsatt för ränterisk och skulle räntan gå ner med 1 % så får SFF minskade intäkter och en negativ resultatteffekt på teoretiskt ca 4 860 Tkr.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart eller gäldenär inte uppfyller sina kontraktuella skyldigheter gentemot SFF samt risken att ställd säkerhet inte täcker bolagets fordran. SFFs kreditriskexponering innefattar primärt kreditrisk hänförlig till kreditportföljen, vilket innebär för SFF att man kan ådra sig en förlust på grund av att kredittagare av olika skäl inte kan uppfylla sina betalningsskyldigheter. SFFs kreditrisk reduceras avsevärt då alla låntagare ställer realsäkerhet i enlighet med MTN-dokumentationen plus att respektive låntagares börsnoterade moderbolag går i borgen för alla förpliktelser.

Den totala exponeringen för kreditrisk utan hänsyn till säkerheter visas i tabellen till höger, Tkr.

Upplupna intäkter	16 889
Kassa och bank	485 760
Utlåning	6 947 657
Totalt	7 450 306

SFF mäter kreditrisk genom att använda sannolikhet för förlusthändelse ("PD", Probability of Default), exponering vid förlusthändelse ("EAD", Exposure At Default) och förlust givet inträffad förlusthändelse ("LGD", Loss Given Default). SFF använder officiell statistik från Standard & Poor's vid sina sannolikhetsberäkningar. Beräkning av förväntade kreditförluster ("ECL", Expected Credit Loss) baseras på de kommande 12 månadernas kassaflöde vid respektive rapporteringstillfälle. Om det skett en signifikant ökning av kreditrisk sedan första kreditbedömningstillfället beräknas ECL för hela återstoden av utlåningens löptid. De förväntade kreditförlusterna är den diskonterade produkten av PD, EAD och LGD. Den diskonteringsränta som används vid beräkning är den effektiva genomsnittliga utlåningsräntan för respektive låntagare.

Operativ kreditrisk

Operativ kreditrisk omfattar risken för förlust på grund av att en kredit inte åbetalas.

Operativ kreditrisk är bolagets mest väsentliga riskfaktor. Låntagarna är högt kreditvärda motparter och utgörs av de börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB samt Wihlborgs Fastigheter AB via deras respektive holdingbolag. Utlåning sker mot säkerhet bestående av pantbrev, aktier och borgen.

Kreditgivning sker i enlighet med bolagets Kreditpolicy som anger hur bolagets kreditgivning skall bedrivas. Kreditpolicyen är uppbyggd på de kovenanter som finns i bolagets MTN-program. De flesta av SFFs låntagare har officiellt kreditbetyg av Moody's resp NCR. Av de bolag som inte har officiellt kreditbetyg gör bolaget egen kreditbedömning för att säkerställa fortsatt utlåning och för att kunna ta fram statistik från S&P för nyckeltal som används i bolagets riskhanteringsmodell. Värdering av säkerheter/fastigheter sker 4 gånger per år eller om anledning föreligger med tätare mellanrum. Bolaget har rutiner för att följa upp säkerheternas värdering och värde. Skulle säkerhet/fastighet falla i värde kräver bolaget direkt in kompletterande säkerhet eller ber låntagaren byta säkerhet. Värderingarna skickas fyra gånger per år till bolagets säkerhetsagent Intertrust.

PD baseras på interna och externa bedömningar av rating. EAD avspeglar de kontrakt-senliga kassaflödena och LGD bygger på interna förväntningar om återbetalningsgrad för ratingklassen. På balansdagen finns inga fordringar med en signifikant ökning i kreditrisken.

Erhållna säkerheter

Tkr	
Utlåning mot säkerhet i pantbrev	4 825 968
Utlåning mot säkerhet i pant av aktieinnehav i fastighetsägande bolag.	1 554 032
Summa	6 380 000
Moderbolagens borgen	6 947 600

Utlåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter och i vissa fall pant i aktieinnehav hos respektive fastighetsägare.

Utöver säkerheter i form av pantbrev och aktier, finns även en generell och obegränsad borgen från respektive låntagares moderbolag.

SFF har pantbrevssäkerhet i respektive låntagares fastighet, uppgående till minst 50 % av utlånat belopp. Resterande del av säkerhet upp till 100 % av lånebelopp utgörs av pant i aktier, i respektive fastighetsägande bolag.

Om motparten skulle fallera kommer detta hanteras genom de säkerheter som låntagarna har ställt. SFF kommer då att realisera låntagares säkerheter oaktat hur stora säkerheter låntagaren har lämnat. Detta har aldrig inträffat historiskt och kommer troligtvis inte heller inträffa om inte en nedgång liknande den som skedde inom fastighetsmarknaden i början av 1990-talet skulle inträffa igen. SFF bedömer detta scenario som högst osannolikt i dagens miljö.

Det förekommer även koncentrationsrisker då SFF har 5 låntagare och alla låntagare är verksamma inom samma bransch dvs fastighetsindustrin. Dock mitteras kreditrisken då låntagarna arbetar med olika fastighetstyper och är verksamma inom olika geografiska områden.

Kvantitativa upplysningar kring koncentrationsrisk, säkerheter och exponering per kategori presenteras inte beaktat ovan information och bolagets omfattning.

Finansiell kreditrisk

Finansiell kreditrisk uppkommer om motpart inte kan infria sina åtaganden gentemot SFF. Placering av likvida medel sker i enlighet med strikta motpartskrav.

Den finansiella kreditrisken beräknas baserat på motpartens rating och med antagande om låg kreditrisk. På grund av kort löptid och god rating bedöms beloppet vara oväsentligt.

Not 9 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2025-12-31
			Andra förändringar*	
Långfristiga skulder				
Obligationslån	4 372 000	2 008 000	-2 558 000	3 822 000
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	898 000	-898 000	2 558 000	2 558 000
Upplupna räntor	32 214	-18 094		14 120
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 302 214			6 394 120

*Omklassificering från långfristiga till kortfristiga skulder.

Marknadsvärdet på utestående obligationer enligt IFRS 13, värdering till verkligt värde data på nivå 1 (noterade priser på aktiva marknader) var 6 406 Mkr. Mid market kurser från SEB har använts vid värderingen som är baserad på kurserna sista bankdagen i december.

Not 10 LTV - belåningsgrad per 2025-12-31

Alla belopp anges i Tkr	2025-12-31
Mindre än 50 %	570 426
50-55 %	782 300
55-60 %	2 453 274
60-65 %	1 978 000
65-70 %	596 000
Mer än 70 %	-
Summa:	6 380 000

Not 11 Händelser efter balansdagen

SFF har emitterat obligationer om 1 000 Mkr, lån 159.

Ordförandeord 2025

Kära obligationsägare och samarbetspartners,

Det senaste året har vi upplevt både utmaningar och möjligheter, vi har navigerat i en marknad som präglats av geopolitiska spänningar, stigande långräntor, sjunkande korträntor och snabb teknologisk utveckling.

Tack vare vår starka finansiella ställning, vårt långsiktiga perspektiv och visat förtroende från våra obligationsinvestorer har vi fortsatt kunnat leverera kostnadseffektiv finansiering till våra låntagare/ägare. Förutsättningarna för kapitalmarknadsfinansiering har stärkts under året och vi upplever att det finns ett stort intresse att investera i våra obligationer.

När vi nu går in i 2026 står vårt bolag starkt. 2026 kommer att handla om fortsatt ansvarstagande och långsiktighet. Vi vill vara en återkommande emittent på den svenska obligationsmarknaden och vi ser fram emot att fortsätta på inslagen väg. Vi ska stärka vårt fokus på hållbara obligationer och säkerställa en transparent och god kommunikation med våra investerare.

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till alla intressenter för ett gott samarbete under året och jag vill speciellt tacka våra obligationsägare för ert förtroende och professionalism. Tillsammans bygger vi Svensk FastighetsFinansiering till ett bolag som inte bara står stadigt i dagens ekonomi – utan också bidrar till att leverera finansiering enligt morgondagens krav och riktlinjer.

Åsa Bergström

Styrelseordförande



Bolagsstyrningsrapport

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), förkortat SFF med org nr 556985-7229, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Målet med bolagsstyrningen är att säkerställa att bolaget sköts på ett så effektivt sätt som möjligt och att SFF följer lagar, regler samt interna riktlinjer och policyer. Bolagsstyrningen syftar till att skapa tydliga strukturer kring styrningen av SFF.

Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna riktlinjer och policyer.

I vissa frågor har SFF valt att tillämpa Kodens regler på ett sätt som avviker mot några av reglerna, vilket beror på bolagets verksamhet och ägarbild. SFF har valt att inte inrätta ett ersättningsutskott och en intern granskningsfunktion. SFF har inte inrättat något revisionsutskott utan frågor hänförliga till ett revisionsutskott behandlas på ordinarie styrelsemöten. Styrelsen anser att bolagets storlek och struktur inte motiverar inrättande av dessa funktioner utan frågorna behandlas på styrelsemöten.

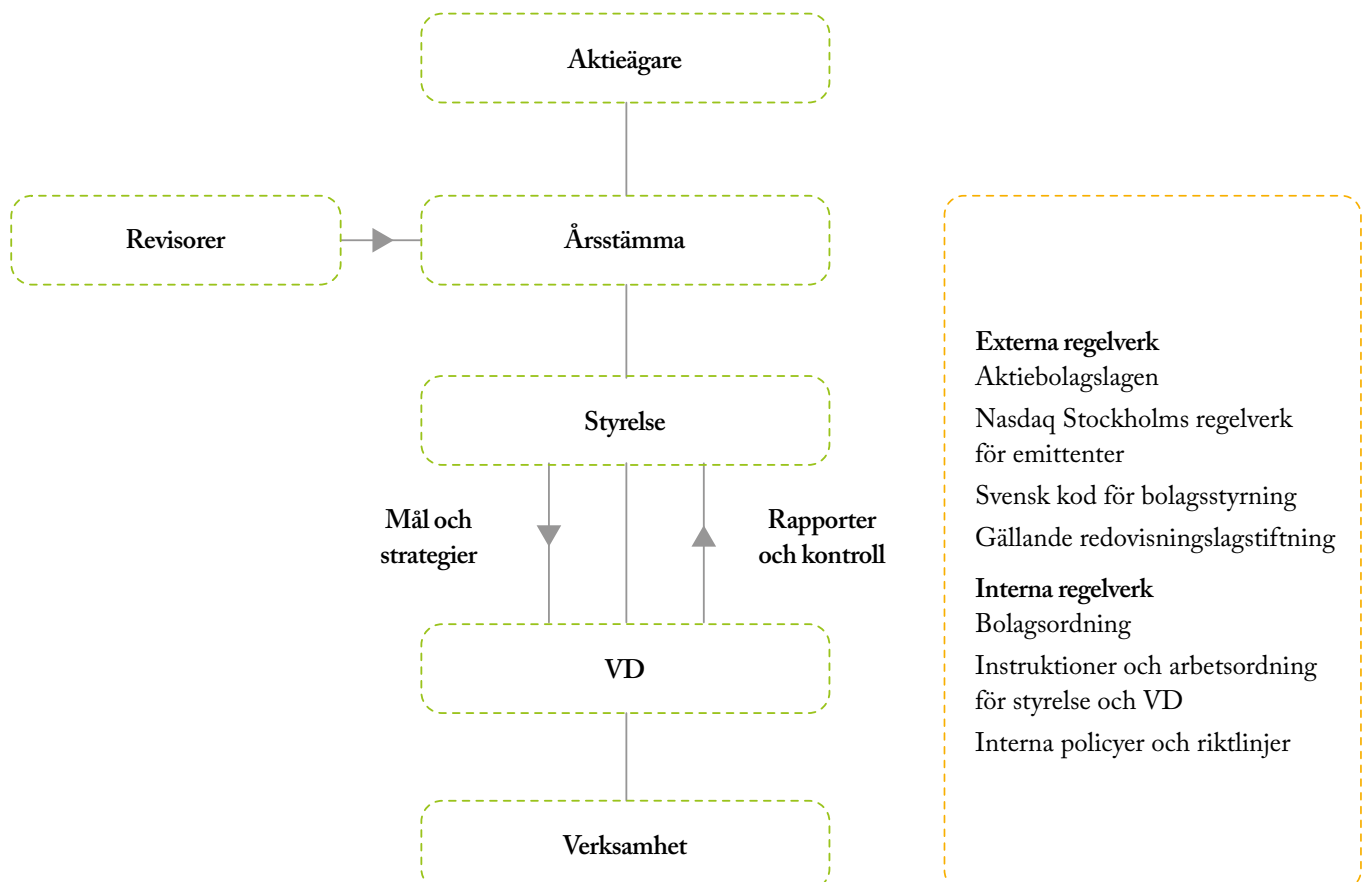
Bolaget har inte heller någon valberedning då styrelsen utgörs av en representant från respektive ägare. Eftersom ägarna utser varsin styrelsemedlem avviker bolaget från Kodens oberoendekriterier. Bolaget har valt att göra undantag från regeln om revisors närvaro vid årsstämman samt justeringspersoner av stämmoprotokoll vilket förklaras närmare under avsnittet Årsstämma. Med beaktande av verksamhetens omfattning sker inte någon översiktlig granskning av delårsrapporten.

Styrningsstruktur

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av bolagets verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen samt VD:n.

Aktiekapital och aktieägare

SFF hade den 31 december 2025 ett stamaktiekapital om 500 000 kr. I SFF finns utgivet 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie och en röst per aktie. Det samlade egna kapitalet i SFF uppgick till 1 050 105 Tkr.



Moderbolaget SFF Holding AB, org nr 556958-5606, äger 100 procent av aktiekapitalet. SFF Holding AB har fem ägare som vardera äger 20 % av stamaktiekapitalet i bolaget.

Ägarna är:

Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obl. AB

Årsstämma

Svensk FastighetsFinansiering AB:s årsstämma 2026 äger rum den 31 mars.

Årsstämma 2025 ägde rum den 31 mars. Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Samtliga aktieägare har rätt att delta och rösta för det totala innehavet av aktier. Under året publicerar bolaget på sin webbplats datum för årsstämman. Enligt Kodens ska även plats publiceras på webbplatsen. Eftersom årsstämman brukar hållas genom en telefonkonferens har bolaget valt att inte ange plats på webbplatsen. Kallelse till årsstämma ska ske genom brev med posten eller genom epost.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av justeringspersoner
5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
8. Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt balansräkningen
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD
10. Val av styrelseordförande, styrelse samt i förekommande fall val av revisor
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Enligt Kodens ska en av bolagets revisorer närvara vid årsstämman. Bolaget anser att verksamhetens omfattning är sådan att det inte anses motiverat förutsatt att revisionsberättelsen är utan anmärkningar. Vid en revisionsberättelse med anmärkningar ska bolagets revisor närvara vid årsstämman.

Enligt Kodens ska till justerare av protokoll från årsstämman utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelsemedlem eller anställd i bolaget. Vid årsstämma är aktieägarnas representanter också styrelsemedlemmar varför årsstämman utser en av styrelsemedlemmarna till justerare.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman i enlighet med aktiebolagslagen. Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter årsstämman och dess högsta verkställande organ. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Styrelsens sammansättning avspeglar aktieägandet i moderbolaget och de fem aktieägarna i moderbolaget utser var sin representant. Därtill ingår också SFF:s VD i styrelsen. Styrelsen uppfyller därmed Kodens riktlinjer om att högst en styrelsemedlem får arbeta operativt i den löpande verksamheten.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen för styrelsen uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska vidare tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Styrelsen fastställer årligen bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om.

Styrelsen ansvarar för att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet och godkänner all ekonomisk rapportering som bolaget offentliggör. Ledningen i bolaget håller regelbundet kontakt med bolagets revisor. Styrelsen tillser att val av revisionsbyrå sker på ett professionellt sätt och utvärderar löpande revisionsinsatsen.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och VD:s arbete varje år genom att ett frågeformulär skickas till styrelsen i slutet av kalenderåret. Formuläret sammanställs av styrelseordföranden och redovisas för styrelsen.

Utvärderingen för arbetet under 2025 har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete.

Enligt Koden ska styrelsen träffa bolagets revisor minst en gång per år utan närvaro av VD. Bolaget anser att bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte motiverar att styrelsen träffar revisorn utan närvaro av VD en gång per år vid revisionsberättelse utan anmärkning. Vid revisionsberättelse med anmärkning ska styrelsen träffa revisorn utan VD:s närvaro. Under 2024 träffade styrelsen inkl VD revisorn i samband med presentation av revisionsberättelsen på årsstämman.

Alla delägare i SFF har vetorätt, därför måste alla beslut fattas i enighet.

För ändring av bolagsordning krävs, förutom beslut av bolagsstämman, skriftligt samtycke till beslutet av Catena AB (publ), org nr 556294-1715, Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org nr 556746-6437 och Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230 och Intertrust CN (Sweden) AB, org nr 556625-5476 eller person som av Born Advokater Kommanditbolag, org nr 969734-9604 utsetts till Intertrust CN (Sweden) AB:s ersättare.

Styrelsens arbete under 2025

Under 2025 har styrelsen haft 10 styrelsemöten varav ett konstituerande. Protokollförare vid mötena är VD Claes Helgstrand. Vid mötena informeras styrelsen löpande om kapitalmarknaden och verksamheten i bolaget inklusive finansiella rapporter.

Under 2025 har styrelsen beslutat om 5 emissioner. Den ledamot som representerar det bolaget som är låntagare i emission deltar inte i beslutet om emission.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom VD:s försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa SFF:s ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD övervaka SFF:s resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vid årsstämman 2025 valdes Åsa Bergström till ordförande i styrelsen.

Revision

Enligt bolagsordningen ska SFF ha lägst en och högst fem revisorer med eller utan en suppleant för varje ordinarie revisor, för tiden intill dess årsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet. Revisorn ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen utmynnar i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman. På årsstämman 2025 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor för ett år framåt. På årsstämman 2025 valdes Johan Holgersson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2026. Johan Holgersson är auktoriserad revisor och har vid sidan av uppdraget i SFF bland annat följande bolag: Tietoevrys svenska bolag och Bambora AB. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning. För räkenskapsåret 2025 uppgick den totala ersättningen för revision till 338 Tkr.

Enligt Koden ska bolagets revisor göra en översiktlig granskning av halvårs- eller niomånadersrapport. Omfattningen av bolagets räkenskaper är sådan att det inte motiverar en sådan granskning. Bolaget har istället en löpande kontakt med revisorn.

VD

VD Claes Helgstrand är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda och utveckla verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. VD-instruktionen uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. VD ska löpande informera styrelsen om bolagets utveckling och tillse att styrelsen erhåller erforderliga beslutsunderlag. VD är vidare ansvarig för att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut samt tillse att SFF iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

Ersättning till styrelse och VD

Ingen ersättning utgår till styrelsen eller VD.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen.

Kontrollmiljö

Styrelsen har täta styrelsemöten där risk och riskkontroll löpande avhandlas. I styrelsens arbetsordning och VD:s instruktioner finns en tydlig roll- och ansvarsfördelning i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk. Dessa policyer fastställs årligen och kommuniceras till befattningshavare för att säkerställa en god intern kontroll. VD rapporterar regelbundet finansiella rapporter till styrelsen enligt fastställda rutiner och instruktioner. VD ansvarar för den interna kontroll som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskbedömning och riskhantering för att identifiera risker i verksamheten. Risker är bland annat likviditetsrisker, kreditrisker och motpartsrisker. Särskilt fokus läggs på den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

Finansiell rapportering sker kvartalsvis till styrelsen. En uppföljning mellan utfall och budget sker i samband med den finansiella rapporteringen. Bolaget ställer kvartalsvis samman en engagemangsspecifikation avseende mellanhavanden mellan respektive låntagare och SFF. På varje styrelsemöte avrapporterar VD bland annat om placeringsportföljen, utlåningsportföljen och marknadsförutsättningarna för verksamheten.

Som ett ytterligare led i kontrollaktiviteterna granskas SFF:s emissioner och pantsatta fastighetsportfölj av externa oberoende parter. Juristbyrån Born utfärdar en legal opinion i samband med varje emission. Extern certifierad fastighetsvärderare fastställer värdet på de fastigheter som ska finansieras. CSC Global, som företräder obligationsinnehavarna, godkänner utbetalning av likvid när alla villkor i programmet är uppfyllda.

Information och kommunikation

För SFF är det viktigt att ha en bra dialog med obligationsinvesterarna. Bolaget kommunicerar regelbundet genom till exempel pressmeddelanden, finansiella rapporter och investerarbrev. SFF träffar också regelbundet investerarna på sin kapitalmarknadsdag och investerarträffar som emissionsinstitutet arrangerar. Bolaget publicerar halvårs- och helårsrapporter samt marknadsvärde för de pantsatta fastigheterna. Marknadsvärdet uppdateras kvartalsvis eller när den pantsatta fastighetsportföljen förändras. SFF publicerar också investerarbrev inom ramverket för gröna obligationer.

Bolagets externa kommunikation sker enligt noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och det gröna ramverket. Årsredovisning och delårsrapport publiceras på SFF:s webbplats liksom marknadsvärden för den pantsatta portföljen kvartalsvis. Information om gröna ramverket, S & P Global Ratings second opinion, rapporter och brev till de som investerat i gröna obligationer publiceras också på webbplatsen.

Uppföljning

En översyn av alla interna policyer och instruktioner sker årligen och fastställs av styrelsen. VD rapporterar till styrelsen enligt instruktionen för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet och årsredovisningen. Styrelsen granskar också delårsrapporten innan publicering.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

SFF har inte någon internrevisionsfunktion eftersom styrelsen har gjort bedömningen att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Styrelsen omprövar sitt beslut varje år.

Styrelse



Åsa Bergström

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ordförande

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD, ekonomi- och finanschef i Fabège

Tidigare erfarenhet: Senior manager KPMG, ekonomischefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bl a Granit & Beton samt Oskarsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter och John Mattsson Fastighetsföretagen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 10 av 10



David Silvesjö

Födelseår: 1979

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2022

Utbildning: MSc Economics och BSc business administration

Befattning ägarbolag: N/A.

Tidigare erfarenhet: Finance manager, corporate funding manager och concerncontroller på Heimstaden. Olika roller och befattningar inom Swedbank koncernen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 7 av 10



Jakob Nilsson

Födelseår: 1968

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2025

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: CFO i Platzer Fastigheter

Tidigare erfarenhet: CFO på Stena Fastigheter AB, Ekonomischef AF Gruppen Sverige, olika befattningar inom Skanska koncernen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 4 av 10



Rolf Larsson

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom och executive MBA

Befattning ägarbolag: CFO Diös Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Tillförordnad VD Inlandsbanan, administrativ chef Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig Haningehem.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 9 av 10



Arvid Liepe

Födelseår: 1967

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Ekonomi- och finanschef Wihlborgs Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Group Treasurer Perstorp-koncernen samt olika befattningar på bank och industriföretag.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Saturnus.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 8 av 10



Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning SFF: VD och finanschef

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industrier och Venantius. Finanschef Drott och Fabège.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Ja

Beroende i förhållande till större aktieägare: Nej

Närvaro styrelsemöten: 10 av 10

Ledning



Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning: VD och finanschef

Tillträdde nuvarande tjänst: 2014

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industrier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.



Madeleine Berns

Födelseår: 1972

Befattning: Ekonom

Tillträdde nuvarande tjänst: 2025

Utbildning: HFK Ekonomichefsutbildningen - FEI Företagsekonomiska institutet

Tidigare erfarenhet: CFO GreenGold Asset Management AB, Financial Controller Warner Music Sweden AB, Redovisningskonsult Stockholmshem, HSB m.fl.



Revisor

Revisor är revisionsfirman Deloitte AB. På årsstämma 2025 utsågs Johan Holgersson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2026.

Johan Holgersson har revisionsuppdrag ibland Tietoevrys svenska bolag och Bambora AB.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Årsredovisningen är daterad den 23 februari 2026.

Stockholm den 23 februari 2026

Åsa Bergström
Ordförande

David Silvesjö

Jakob Nilsson

Claes Helgstrand
VD

Rolf Larsson

Arvid Liepe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2026

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) organisationsnummer 556985-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26–45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Redovisning av obligationer

Svensk FastighetsFinansiering emitterar obligationer, som är säkerställda med pant i bolagets ägares fastigheter, åt sina fem ägare. Utestående obligationer uppgick 31 december 2025 till 6 380 Mkr. Motsvarande belopp återfinns som fordran på

ägare. Redovisning av dessa skulder och fordringar påverkar den rättvisande bilden av de finansiella rapporterna. För sammanställning av under året emitterade obligationer hänvisas till sidan 26 i detta dokument. För ytterligare information hänvisas till bolagets redovisningsprinciper på sidan 33, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 28 och not 8 i årsredovisningen. Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Granskning av emitterade obligationer mot avtal och engagemangsbesked.
- Kontroll av säkerhetsmassa.
- Granskning av periodisering av uppläggningsavgifter.
- Granskning av motpartsbekräftelser för utestående fordringar från bolagets ägare.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Risker 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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, 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 för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 bolaget 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 bolagets 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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42 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 övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2025-03-31 och har varit bolagets revisor sedan 2014-12-18.

Stockholm, enligt elektronisk signatur

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

Finansiell kalender 2026

Aktivitet	Tidpunkt
Årsredovisning 2025	februari 2026
Årlig rapport 2025 till gröna obligationsinvestorare	februari 2026
Årsstämma 2026	31 mars 2026
Marknadsvärde fastigheter per 2026-03-31	april 2026
Marknadsvärde fastigheter per 2026-06-30	juli 2026
Kapitalmarknadsdag 2026	augusti 2026
Delårsrapport januari-juni 2026	augusti 2026
Marknadsvärde fastigheter per 2026-09-30	oktober 2026

Pressreleaser 2025

Aktivitet	Tidpunkt
SFF emitterar kort 5-år obligation	2025-01-10
SSFs rating om BBB+, stabila utsikter bekräftas	2025-01-31
SFF publicerar hållbarhets- och årsredovisning för 2024	2025-02-20
SFF emitterar obligationer om 514 Mkr	2025-02-21
SFF uppdaterar grundprospekt om 12 000 Mkr	2025-03-26
SFF Bolagsstämma 2025	2025-03-31
SFF emitterar gröna obligationer om 400 Mkr	2025-05-15
SFF emitterar obligationer	2025-05-23
SFF publicerar halvårsrapport 2025	2025-08-21
SFF emitterar gröna obligationer	2025-09-01

Kontakt

Välkomna att kontakta oss på Svensk FastighetsFinansiering.

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)

Vasagatan 38, 2 tr

111 20 Stockholm

Claes Helgstrand

VD och finanschef

070 557 21 37

claes.helgstrand@hansan.se

svenskkfastighetsfinansiering.se



Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 Stockholm
Styrelsens säte: Stockholm | Organisationsnummer: 556985-7229
svenskfastighetsfinansiering.se