

Solnaberg Property AB (publ), org.nr 559042-2464

Halvårsrapport 2026-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2026

- Marknadsvärdet på fastigheten har ökat från 1 300 mkr till 1 311 mkr sedan årsskiftet
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 200,2 kr (192,2)
- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 42 153 tkr (41 139)
- Driftöverskottet uppgick till 34 733 tkr (30 223)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24 282 tkr (18 478)
- Periodens resultat uppgick till 27 688 tkr (26 229)
- Resultat per aktie uppgick till 7,36 kr (6,98)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Fastigheten är idag långsiktigt uthyrd till 98% och de enda vakanserna som kvarstår är källarytor. Inga oförutsedda händelser har uppstått i fastigheten under denna period.

Hyresintäkterna per halvårsskiftet uppgick till 42 153 tkr, vilket är 2,5% högre än motsvarande period förra året, och beror primärt på indexering av hyror. Kostnaderna uppgick till 7 419 tkr, vilket gav ett driftöverskott om 34 733 tkr, vilket är 15% högre än motsvarande period 2025. Dock väntas något mer underhållskostnader falla ut under hösten än under det första halvåret. Vad gäller räntekostnaderna för perioden uppgick dessa till 8 672 tkr, vilket är en minskning från 9 951 tkr jämfört med motsvarande period förra året.

Sammantaget har förvaltningsresultatet därför ökat och uppgick under perioden till 24 282 tkr, en ökning med 31% jämfört med 2025. Fastighetens värde har fortsatt att utvecklas positivt och värderingen per 30 juni 2026 uppgår till 1 311 000 tkr.

På årsstämman den 13 maj 2026 fastställdes utdelningen till 8,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar (2,00 kr per utdelningstillfälle); 26-07-07, 26-10-06, 27-01-11 och 27-04-06.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2026-06-30 Jan - Juni 2026	2025-06-30 Jan - Juni 2025	2025-12-31 Jan - Dec 2025
Hyresintäkter inkl tillägg, tkr	42 153	41 139	83 325
Driftöverskott, tkr	34 733	30 223	63 107
Överskottsgrad, %	82,4	73,5	75,7
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	24 282	18 478	40 351
Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr	24 366	18 478	40 906
Fastighetens marknadsvärde, tkr	1 311 000	1 288 000	1 300 000
Belåningsgrad, %	42	43	43
Resultat per aktie, kr	7,36	6,98	12,65
Eget kapital per aktie, kr	163	158	163
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	200,2	192,2	199,9
Antal utestående aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000

VERKSAMHETEN

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 PropCo AB äger och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt med utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även vårdlokaler, lager, garage och parkeringar som innefattar totalt 419 parkeringsplatser.

Fastigheten är ytmässigt uthyrd till 98 % enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Kontrakt med kortare löptid avser parkeringsytor och dylikt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar ca 80% av hyresintäkterna (per 30 juni 2025) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgår den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, till ca 84 300 tkr i dagens hyresvärde. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo plc. Sampos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki. Ytterligare information om If koncernen återfinns på www.if.se

De renoveringar som gjorts de senaste åren innebär att fastigheten har uppgraderats till moderna kontorslokaler. Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Buidling Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Koncernen utvecklas som beräknat och verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader går att beräkna på förhand, med relativt stor precision.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående halvårsskifte.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inklusive hyresrabatter och hyrestillägg, uppgick till 42 153 tkr (41 139) för perioden.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -7 419 tkr (-10 915).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat efter återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 24 282 tkr (18 478). Periodens resultat uppgick till 27 688 tkr (26 229).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 24 366 tkr (18 478) för perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15 040 tkr (-11 280) för perioden.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 612 081 tkr (593 299).

Soliditeten uppgick till 44,8% (44,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 555 000 000 kr per den 30 juni 2026.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2026 uppgick till 52 130 tkr (37 870).

Aktien

Per den 30 juni 2026 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i%
Futur Pension	403 101	10,7
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
Mattias Ståhlgren	315 000	8,4
RFSU	195 000	5,2
CACEIS Bank	182 072	4,8
Avanza Pension	146 903	3,9
Roskutan AB	100 000	2,7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	96 243	2,6
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Dabana Invest AB	62 931	1,7
Summa 11 största aktieägarna	1 961 250	52,2
Övriga aktieägare	1 798 750	47,8
Totalt	3 760 000	100,0

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med FNCA som Certified Adviser.

UTDELNING

På ordinarie stämma den 13 maj 2026 fastställdes utdelningen till 8 kronor per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Swiss Life Asset Managers Sweden AB (f.d Wilfast Förvaltning AB) sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 330 tkr (327).

Periodens resultat uppgick till -2 293 tkr (- 1 728)

Kassa och likvida medel uppgick till 8 142 tkr (8 092) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 54,7% (62,4).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Solnaberg är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen samt på sidorna 7-11 i bolagets bolagsbeskrivning, som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North ("Company Description"), som finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.solnabergproperty.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Hysesintäkter	42 153	41 139	83 325
Övriga intäkter	0	0	0
Drifts- och underhållskostnader	-7 419	-10 915	-20 217
Driftsöverskott	34 733	30 223	63 107
Administrationskostnader	-1 689	-1 512	-3 373
Finansiella intäkter	193	0	409
Finansiella kostnader	-8 956	-10 234	-19 793
Förvaltningsresultat	24 282	18 478	40 351
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 394	14 557	21 536
Resultat före skatt	34 675	33 035	61 887
Skatt på periodens resultat	-6 987	-6 805	-14 319
Periodens resultat /Totalresultat	27 688	26 229	47 568
Resultat/aktie	7,36	6,98	12,65
Genomsnittligt antal aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	1 311 000	1 288 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar	1 311 000	1 288 000	1 300 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	0	193	266
Aktuell skattefordran	0	0	0
Övriga fordringar	860	840	860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	821	482	363
Likvida medel	52 130	37 870	41 307
	53 811	39 384	42 796
Summa omsättningstillgångar	53 811	39 384	42 796
SUMMA TILLGÅNGAR	1 364 811	1 327 384	1 342 796
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 760	3 760	3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953	365 953	356 953
Annat eget kapital	214 845	197 357	206 356
Periodens resultat	27 688	26 229	47 568
Summa eget kapital	612 246	593 299	614 638
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	140 345	129 345	136 858
Skulder till kreditinstitut	553 631	553 076	553 354
Summa långfristiga skulder	693 976	682 421	690 211
Kortfristiga skulder			
Utnyttjad checkräkningskredit (limit 10 Mkr)	0	0	0
Leverantörsskulder	1 970	2 837	2 677
Skatteskulder	4 558	58	870
Övriga skulder	30 749	30 128	15 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 313	18 642	19 340
Summa kortfristiga skulder	58 590	51 665	37 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 364 811	1 327 384	1 342 796

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tkr</i>	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Summa ingående eget kapital	614 638	597 149	597 149
Utdelning till aktieägare	-30 080	-30 080	-30 080
Periodens resultat	27 688	26 229	47 568
Summa eget kapital	612 246	593 299	614 638

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tkr</i>	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	34 733	30 223	63 107
Administrationskostnader	-1 689	-1 512	-3 373
Finansiella intäkter	0	0	410
Finansiella kostnader	-8 679	-10 234	-19 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	24 366	18 478	40 906
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	0	-440	-413
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	2 104	1 947	2 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 469	19 985	43 483
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-606	-443	-5 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-606	-443	-5 464
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-15 040	-11 280	-26 320
Upptagna lån	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 040	-11 280	-26 320
Periodens kassaflöde	10 823	8 262	11 699
Likvida medel vid periodens början	41 307	29 608	29 608
Likvida medel vid periodens slut	52 130	37 870	41 307
Förändring i likvida medel	10 823	8 262	11 699

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	330	327	653
Summa intäkter	330	327	653
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 590	-1 446	-3 115
Summa kostnader	-1 590	-1 446	-3 115
Rörelseresultat	-1 260	-1 119	-2 461
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	5
Räntekostnader koncernföretag	-1 377	-1 057	-2 481
Summa resultat från finansiella poster	-1 377	-1 057	-2 476
Resultat efter finansiella poster			-4 937
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	0	0	16 000
Resultat före skatt	-2 638	-2 176	11 063
Skatt på periodens resultat	345	448	-2 636
Periodens resultat	-2 293	-1 728	8 427

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 734	234 734	234 734
Uppskjuten skattefordran	1 803	4 542	1 458
Summa anläggningstillgångar	236 537	239 276	236 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	0	0	0
Övriga fordringar	565	505	523
Fordringar koncernföretag	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	820	3 600	0
Kassa och bank	8 142	8 092	562
Summa omsättningstillgångar	9 526	12 197	1 085
SUMMA TILLGÅNGAR	246 063	251 473	237 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760	3 760	3 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	133 184	154 837	154 837
Periodens resultat	-2 293	-1 728	8 427
Summa fritt eget kapital	130 891	153 109	163 264
Summa eget kapital	134 651	156 869	167 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	91	197	8
Skuld aktieägare	30 080	30 080	15 040
Skulder till koncernföretag	80 896	63 896	54 375
Övriga skulder	0	18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345	413	831
Summa kortfristiga skulder	111 412	94 604	70 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	246 063	251 473	237 277

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tkr</i>	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 260	-1 119	-2 462
Erhållen ränta	0	0	5
Finansiella kostnader	0	0	-2 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 260	-1 119	-4 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-862	821	2 382
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	24 742	19 258	29 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 620	18 960	26 470
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-15 040	-11 280	-26 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 040	-11 280	-26 320
Periodens kassaflöde	7 580	7 680	150
Likvida medel vid periodens början	562	412	412
Likvida medel vid periodens slut	8 142	8 092	562
Förändring i likvida medel	7 580	7 680	150

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Hyresintäkter inkl tillägg, tkr	Hyresintäkter minus hyresrabatter plus tillägg
Driftsöverskott, tkr	Intäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad, %	Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	Driftsöverskott minus administrationskostnader, personalkostnader samt räntekostnader
Fastighetens marknadsvärde, tkr	Värdering utförd av en oberoende värderingsman mer erkända kvalifikationer och kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och läge som är aktuellt
Resultat efter skatt per aktie, kr	Resultat efter skatt dividerat med antal aktier
Belåningsgrad, %	Fastighetens marknadsvärde dividerat med utestående lån till kreditinstitut
Substansvärde per aktie, kr	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde och med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.
Antal utestående aktier	Antal utestående aktier per bokslutsdatum

REVISION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Solnaberg följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. Moderbolaget följer RFR 2.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2026: 16 mars 2027

Årsstämma: 13 maj 2027

Halvårsrapport 2027: 24 augusti 2027

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Anna Reuterskiöld, VD, anna.reuterskiold@atell.se, 073-1542231

alternativt se bolagets hemsida, www.solnabergproperty.se.

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

Stockholm den 24 augusti 2026

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Anna Reuterskiöld
VD

Christian Krüeger
Styrelseledamot