

2025

INTEA.



INTEA.

Välkommen till Intea

Intea är ett fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Vi äger, förvaltar och utvecklar lokaler för samhällsviktiga funktioner där hyresgästerna är offentliga aktörer verksamma inom rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och annan offentlig verksamhet.

Fastigheterna är ofta specialanpassade och utvecklas i nära dialog med hyresgästen. Långa avtal och lokalt förankrad förvaltning ger låg hyresgästomsättning och stabila intäkter.

Vårt fokus ligger på verksamhetskritiska fastigheter som ska fungera i praktiken – varje dag, under lång tid.

Innehåll

01

Inledning

Detta är Intea	4
Intea som investering	5
Året i korthet	7
Händelser under året	8
Vd har ordet	9

02

Strategi

Affärsmodell	11
Strategi och mål	12
Medarbetare	14

03

Marknad

Fastighetsmarknaden i Sverige	16
Trender på marknaden	18

04

Fastigheter och hyresgäster

Inteas fastighetsportfölj	20
Kategorier	21
Bestånd	22
Intjäningsförmåga	24
Hyresgäster	25

05

Verksamhet

Vår verksamhet	28
Förvaltning	29
Förvärv	30
Projektutveckling	32
Finansiering	37

06

Hållbarhet

Hållbarhet för Intea	41
Reportage Linköping	49
Styrning och regelverk	50

07

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	52
Aktien och ägarna	59
Styrelse, revisor	62
Ledningsgrupp	64

08

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	66
Risker och osäkerhetsfaktorer	71
Räkenskaper	76
Noter	84
Styrelsens underskrifter	105
Revisionsberättelse	106
Fastighetsförteckning	110
Flerårsöversikt	114
Nyckeltal	115
Underlag till nyckeltal	117
Definitioner	121
Information till aktieägare	123

INLEDNING

- Detta är Intea
- Intea som investering
- Året i korthet
- Händelser under året
- Vd har ordet

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

DETTA ÄR INTEA

En ledande aktör inom social infrastruktur

Intea är ett entreprenöriellt fastighetsbolag som utvecklar social infrastruktur med hög specialiseringsgrad till viktiga samhällsfunktioner, såsom rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

Förvaltning nära verksamheten

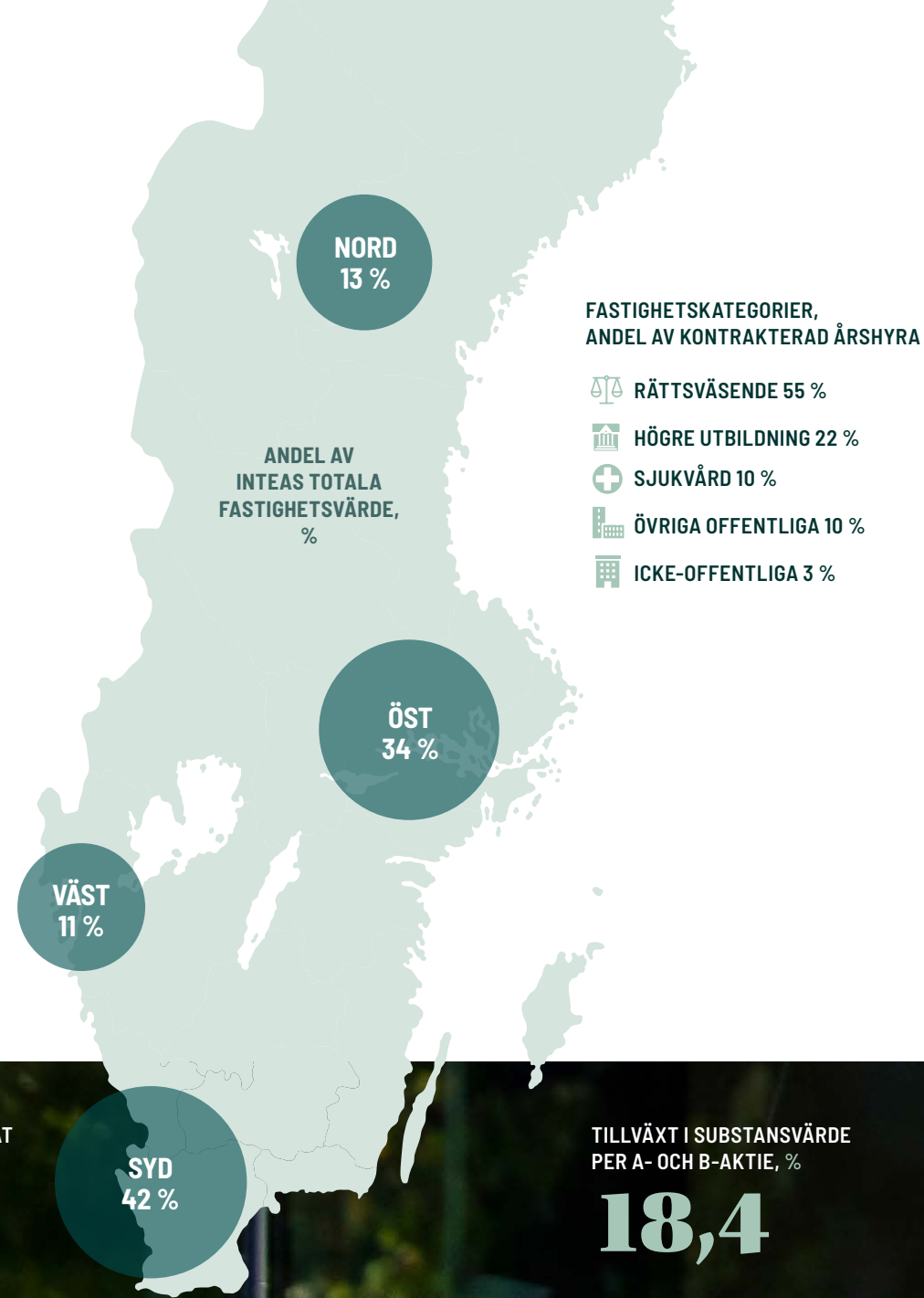
Vårt fastighetsbestånd finns i flera delar av Sverige. Genom våra lokala förvaltningsorganisationer har vi en nära dialog med hyresgästerna och kan snabbt hantera frågor och säkerställa att lokalerna fungerar väl i den löpande verksamheten.

Projektutveckling tillsammans med hyresgästen

Inteas projektutveckling sker alltid i nära samarbete med den verksamhet som ska använda lokalerna. Projekten utgår från verksamhetens behov och genomförs både i befintliga fastigheter och genom nybyggnation.

Långsiktiga förvärv

Nya fastigheter väljs med omsorg och med ett långsiktigt perspektiv. Fokus ligger på specialanpassade lokaler för offentliga verksamheter framför allt inom rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

FASTIGHETSVÄRDE
MDKR

28,0

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA
MKR

1 779

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT
PER A- OCH B-AKTIE, %

34,7

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

18,4

INLEDNING

Detta är Intea

→ Intea som investering

Året i korthet

Händelser under året

Vd har ordet

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

INTEA SOM INVESTERING

Varför investera i Intea?

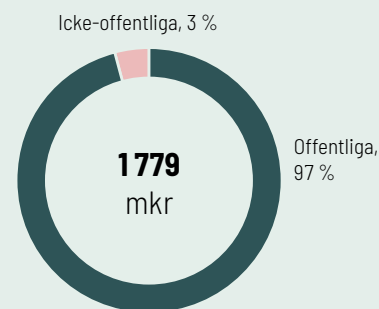
Inteas B- och D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sedan noteringen 2024 har aktien haft en stabil utveckling. Intea-aktien passar investerare som söker förutsägbara kassaflöden, låg operationell risk och exponering mot samhällsviktig infrastruktur.

1

Offentliga hyresgäster med hög betalningsförmåga

Hyresgästerna utgörs i huvudsak av statliga myndigheter, regioner och andra offentliga aktörer med hög betalningsförmåga, vilket ger låg kreditrisk i hyresintäkterna.

INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



2

Långa avtal ger förutsägbara kassaflöden

Fastigheterna är ofta anpassade för verksamheter där lokalerna är en förutsättning för att uppdraget ska kunna utföras, till exempel utbildningslokaler, domstolar, anstalter och lokaler för sjukvård. Det återspeglas i långa hyresavtal och låg hyresgästomsättning, vilket ger god framförhållning i intäkter och kassaflöden.

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,1



INLEDNING

Detta är Intea

→ Intea som investering

Året i korthet

Händelser under året

Vd har ordet

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



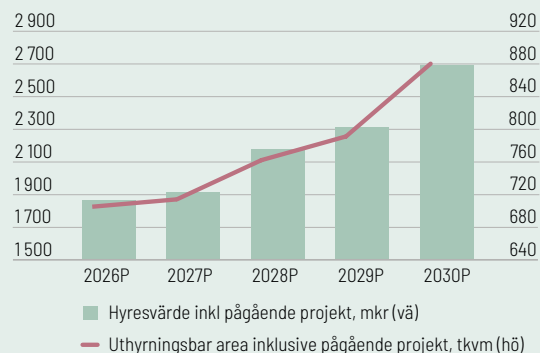
INTEA.

3

Tillväxt som bygger på hyresgästernas faktiska behov

Intea arbetar mot tydliga tillväxt- och lönsamhetsmål per A- och B-aktie. En betydande del av tillväxten sker genom egen projektutveckling, det vill säga utveckling av befintliga eller nya fastigheter, i nära samarbete med hyresgästerna. Projekten initieras utifrån konkreta behov i verksamheterna, vilket ger god kontroll över genomförandet och begränsar risken i expansionen.

BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM

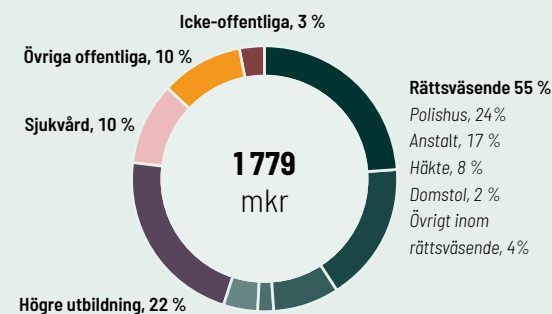


4

Specialanpassade lokaler med spridd risk

Fastighetsbeståndet är inriktat mot offentlig verksamhet inom rättsväsende, utbildning och sjukvård och är fördelat mellan flera geografiska regioner i Sverige. Kombinationen av tydlig inriktning och bred spridning bidrar till en balanserad riskprofil i portföljen.

INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

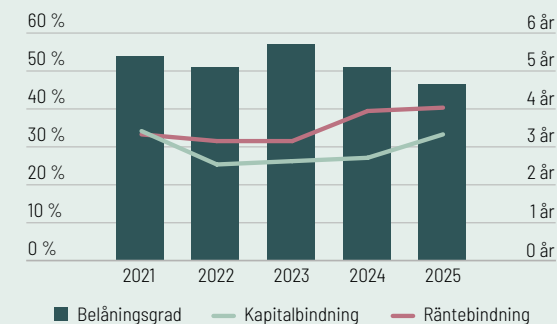


5

Stark intjäningsförmåga med låg finansiell risk

Stabila kassaflöden och långa hyresavtal ligger till grund för en finansiell struktur anpassad för långsiktigt ägande av fastigheter. Detta ger god tillgång till både bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt handlingsutrymme även i mer osäkra marknadslägen.

BELÄNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



INLEDNING

- Detta är Intea
- Intea som investering
- Året i korthet
- Händelser under året
- Vd har ordet

- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



ÅRET I KORTHET

Året i korthet

NYCKELTAL I URVAL ¹⁾	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	1 561	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	904	536
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	3,74	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	34,7	5,5
Årets resultat, mkr	1 304	591
Årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	1 287	581
Årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr	5,54	3,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, kr	53,84	45,88
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, %	18,4	2,2
Fastighetsvärde, mdkr	28,0	23,6
Belåningsgrad, %	46,5	50,5
Justerad skuldkvot, ggr	8,9	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,4

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 117-122.

HYRESINTÄKTER,
MKR

1 561
(1 201)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

83,8
(82,6)

FASTIGHETSVÄRDE
MDKR

28,0
(23,6)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

18,4
(2,2)



INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

→ Händelser under året

Vd har ordet

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Händelser under året

Under året har Intea fortsatt växa genom förvärv och egen projektutveckling. Affärerna har ytterligare stärkt bolagets position inom rättsväsende samt bidragit till en långsiktig och stabil intäktsbas genom successiva färdigställanden under kommande år.

Finansiering

Under 2025 genomförde Intea flera kapitalmarknadstransaktioner och fortsatte att bredda sin finansieringsbas. Två riktade nyemissioner av B- respektive D-aktier genomfördes vilka tillförde bolaget sammanlagt cirka 1,6 mdkr i nytt eget kapital före transaktionsrelaterade kostnader.

Två nya gröna obligationer om sammanlagt 950 mkr emitterades samtidigt som obligationer om 960 mkr återköptes och återbetalades inom ramen för bolagets MTN-program. Sedan juni 2023 har Intea emitterat gröna obligationer till ett värde av 4,4 mdkr, vilket utgör 78 procent av Inteas totalt emitterade obligationsvolym. Därutöver har bolaget under året emitterat ytterligare cirka 1 mdkr i företagscertifikat samt tecknat ett 14-årigt grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken för finansiering av Rättscentrum Kristianstad.

Projektportfölj

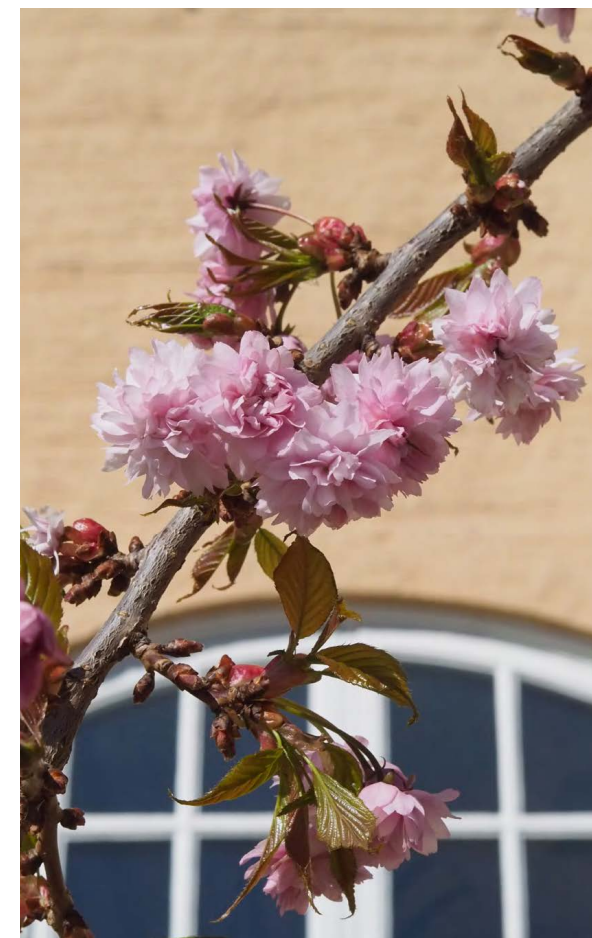
Under 2025 tilldelades Intea ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt för Polismyndigheten och Kriminalvården samt ingick avtal om utökningar av befintliga anläggningar. Projekten omfattar både nyproduktion och etappvisa utbyggnader i bland annat Gävle, Värnamo, Kristianstad, Linköping, Ånge och Eslöv.

Den samlade projektportföljen omfattar ett betydande tillskott av uthyrningsbar area och framtida hyresintäkter och baseras genomgående på långa hyresavtal med hyrestider om 15–25 år. De bedömda hyresvärdena baseras till stor del på förväntad investering och uppskattas för närvarande till cirka 900 mkr på årsbasis vid färdigställande av projekten. Färdigställanden är enligt nuvarande bedömningar planerade under perioden 2026–2030.

Fastighetsaffärer

Under 2025 tillträdde Intea ett häktesprojekt i Västerås samt en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad. Därtill förvärvades en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB samt en mindre fastighet i Växjö som i sin helhet hyrs av Polismyndigheten. I december ingicks även ett avtal om förvärv av en tingsrätt i Härnösand med beräknat tillträde sommaren 2026.

Sammantaget har årets affärer, projekt och finansieringsåtgärder skapat förutsättningar för en fortsatt kontrollerad tillväxt med långsiktiga, offentliga hyresgäster och stabila kassaflöden.



INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

Händelser under året

→ Vd har ordet

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

VD HAR ORDET

Vd har ordet

Det känns speciellt att nu få summera både bolagets första tio verksamhetsår och det första året som ett noterat bolag.

Intea inledde sin verksamhet den 12 januari 2016 och genomförde sina första förvärv några månader därefter. Redan från start har bolaget varit nischat på specialanpassade byggnader med offentliga hyresgäster med ett långsiktigt ägarperspektiv. Under åren har kompetensen inom detta område utvecklats och förfinats och idag är Intea en etablerad aktör inom social infrastruktur med en betydande projektverksamhet. Vi har växt till den största privata ägaren av lokaler för högre utbildning samt kriminalvårdsanstalter.

Genom specialisering och erfarenhetsåterföring inom och mellan projektutvecklingsverksamheten och de lokala förvaltningsorganisationerna utvecklas hela tiden bolagets erbjudande. Den lokala förvaltningen med egna medarbetare är en central del i Inteas strategi att finnas nära sina hyresgäster för att säkerställa professionell förvaltning med väl fungerande verksamhetslokaler och hög servicenivå.

Under de första tio åren har vi lärt känna många härliga människor och jag vill passa på att tacka alla kollegor, hyresgäster, samarbetspartners, ägare och styrelseledamöter för ett fint samarbete.

Starkt bokslut för 2025

Under året har vi ökat både hyresintäkter och driftöverskott. Förvaltningsresultatet ökade med 69 procent till 904 mkr, främst tack vare färdigställda projekt, förvärvade fastigheter och lägre finansiella kostnader. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till cirka 35 procent för helåret.

Fastighetsvärdet har ökat med 4,4 mdkr till 28,0 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,9 procent.

Affärer och projekt

Bolagets affärsutveckling har haft ett intensivt och händelserikt år. Vi har adderat nästan 11 mdkr i ny projektvolym och tillträtt förvärv för 2,4 mdkr.

De senaste tillskotten under vintern utgörs av en polis-anläggning i Växjö, en tingsrätt i Härnösand samt ett projekt för en statlig myndighet i Uppsala. Det totala investeringsåtagandet kopplat till dessa förvärv uppgår till cirka 600 mkr. I förvärven ingick även byggrätter om 22 000 kvm, vilket skapar intressant potential för ytterligare utveckling.

Under året har projekt med en sammanlagd investeringsvolym om cirka 2,1 mdkr färdigställts, däribland en avancerad syn- och hörselklinik i Linköping, tre projekt för rättsvårdande myndigheter och den första etappen av tåginfrastrukturprojektet i Falköping. Vid årets utgång uppgick Inteas bedömda projektvolym till 12,6 mdkr varav cirka 1,5 mdkr har investerats och resterande del ska investeras i projekt som beräknas färdigställas löpande under de kommande fem åren.

Marknaden

Vi såg under 2025 en allt högre aktivitet på marknaden och vi tror att detta kan fortsätta under året.

Kredit- och kapitalmarknaden är fortsättningsvis mycket stark med både god tillgång på kapital och sjunkande kreditmarginaler. Under 2025 tog Intea in kapital i två riktade emissioner av B- respektive D-aktier om totalt cirka 1,6 mdkr.



”Idag är Intea en etablerad aktör inom social infrastruktur med en betydande projektverksamhet. Vi har växt till den största privata ägaren av lokaler för högre utbildning samt kriminalvårdsanstalter.”

Det finns därmed goda förutsättningar att fortsätta växa genom både projekt och förvärv under 2026 och jag ser med spänning fram mot fortsättningen!

Charlotta Wallman Hörlin, vd

02

Strategi

INLEDNING

STRATEGI

Affärsmodell

Strategi och mål

Medarbetare

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

Lund, Landsdomaren 6, Vuxenpsykiatri

Strategi





AFFÄRSMODELL

Affärsmodell

Intea investerar i och utvecklar fastigheter inom social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning med fokus på lokaler för samhällsviktiga funktioner som rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet.

Alla delar av vårt värdeskapande bygger på att etablera nära relationer, skapa högt förtroende och alltid ha ett långsiktigt perspektiv.

Genom att agera långsiktigt och vara en pålitlig partner skapar vi en stark marknadsnärvaro och ett robust fastighetsbestånd med hållbarhet och samhällsnytta i fokus.

Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

Affärsidé

Inteas affärsidé är att utveckla och förvalta fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv.

Resurser

RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

FASTIGHETER

Väl underhållna, högkvalitativa fastigheter med hög uthyrningsgrad

FINANSIELLT

Starka huvudägare och gott rykte hos finansiärer och investerare

Värdeskapande

OMVÄRLDSFAKTORER

- ▶ Kontinuerligt växande behov av social infrastruktur
- ▶ Över tid stor efterfrågan på stabila reelltillgångar
- ▶ Ökat fokus på kvalitativa fastighetsägare
- ▶ Diversifierad kapitaltillgänglighet

Inteas verksamhet utgörs av tre huvudsakliga områden:

Förvaltning, förvärv och projektutveckling. Tillsammans med stabil finansiering utgör de grunden för bolagets långsiktiga värdeskapande.



STRATEGIER

STABIL TILLVÄXT

HÅLLBARHET OCH
INNOVATION

HÅLLBARA
RELATIONER

Intressenter

HYRESGÄSTER

Ska uppleva tillgänglighet, kompetens och genomförandeförmåga

SAMHÄLLET

Ska uppleva en ansvarstagande och stabil samhällsbyggare

MEDARBETARE

Ska uppleva ett spännande och meningsfullt arbete

INVESTERARE OCH FINANSIÄRER

Ska uppleva en konsekvent och stark motpart i lågrisksegmentet

AKTIEÄGARE

Ska uppleva en professionellt styrd och värdeskapande investering



Strategi och mål

Inteas strategi bygger på tre pelare: Stabil tillväxt, Hållbarhet och innovation samt Hållbara relationer.

För varje strategisk pelare finns ett antal verktyg och mål för att mäta och följa upp verksamheten.

Stabil tillväxt

Vår strategi är att fortsätta växa kontinuerligt genom att bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutvecklingen bedrivs i regel i samarbete med och på uppdrag av våra hyresgäster. Inteas finansieringsstrategi ska stötta verksamheten och säkerställa en effektiv hantering av bolagets finansiella risker.

FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL

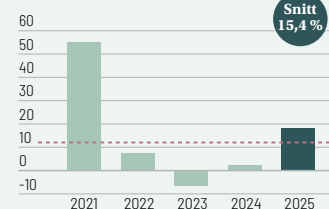
Tillväxt i substansvärde över tid

MÅL, %

>12

UTFALL 2025, %

18,4

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE
PER A OCH B AKTIE, %

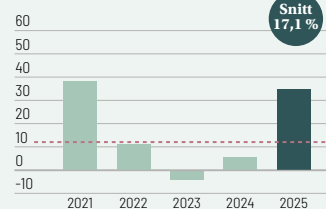
Tillväxt i förvaltningsresultat över tid

MÅL, %

>12

UTFALL 2025, %

34,7

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT
PER A OCH B AKTIE, %

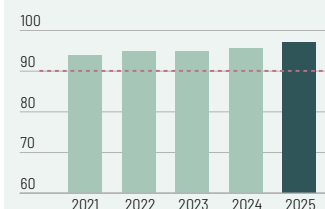
Offentliga hyresgäster över tid

MÅL, %

>90

UTFALL 2025, %

97

OFFENTLIGA HYRESGÄSTER,
%

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

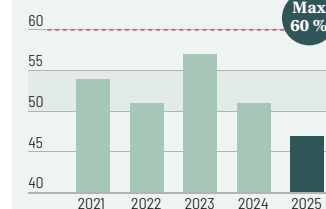
Belåningsgrad

MÅL, %

50-55

UTFALL 2025, %

47

BELÅNINGSGRAD,
%

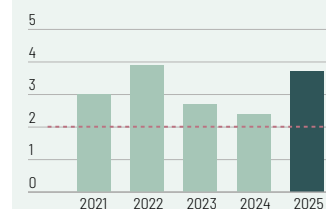
Räntetäckningsgrad

MÅL, GGR

>2,0

UTFALL 2025, GGR

3,7

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
GGR



Stabil tillväxt forts.

Enligt Inteas utdelningspolicy ska den sammanlagda utdelningen ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kronor per D-aktie.

UTDELNINGSPOLICY

Utdelning

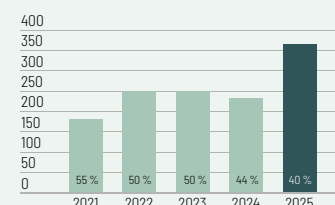
MÅL, %

30-50

UTFALL 2025, %

40%

UTDELNING,
MKR OCH %¹⁾



Hållbarhet och innovation

Intea arbetar systematiskt för att minska klimatpåverkan i både förvaltning och projektutveckling. Under 2024 fattade styrelsen beslut om nya hållbarhetsmål som bland annat omfattar energieffektivisering, miljöcertifiering av nyproduktion, grön finansiering samt egen produktion av förnybar el. Fastighetsbeståndet inventeras och anpassas för klimatrelaterade risker, med tydliga mål för minskade utsläpp och energianvändning över tid.

Energianvändning

MÅL TILL 2030, KWH/KVM

<118

UTFALL 2025, KWH/KVM

140

ENERGIANVÄNDNING,
KWH/KVM



CO2-utsläpp

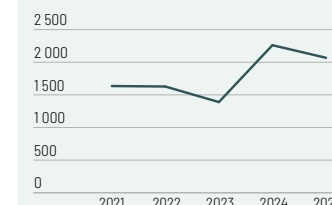
MÅL TILL 2030, TON CO₂E

<874

UTFALL 2025, TON CO₂E

2 068

CO₂-UTSLÄPP, SCOPE 1 OCH 2,
TON CO₂E²⁾



Hållbara relationer

Intea arbetar långsiktigt med relationer till hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Genom tydlig dialog, kravställning och uppföljning stärker vi arbetsmiljö, säkerhet och jämställdhet och skapar stabila förutsättningar för verksamheten över tid.

Frisknärvaro

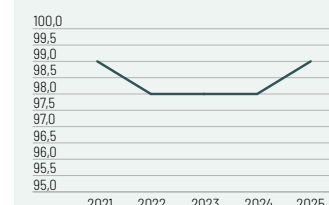
MÅL, %

>97

UTFALL 2025, %

99

FRISKNÄRVARO,
%



1) Enligt bolagsordningen har D-aktierna, för det fall utdelning beslutas, rätt till fem gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst 2 kr per aktie och år. Staplarna i diagrammet avser beslutad utdelning 2021–2024 respektive föreslagen utdelning för 2025, där procenttalen visar utdelningens andel av förvaltningsresultatet respektive år. För räkenskapsåret 2024 motsvarar utdelningen 44 procent av förvaltningsresultatet, varav 41 procent avser utdelning beslutad vid årsstämman och resterande del utdelning hänförlig till D-aktier emitterade senare under året. Förvaltningsresultatet för 2021 inkluderar återlagd kostnad för avveckling av rådgivningsavtal om 165 mkr.

2) En korrigering har gjorts av utfallet för januari–december 2024.



MEDARBETARE

Medarbetare

Engagerade medarbetare är en förutsättning för vår verksamhet. Intea har en ambition att erbjuda en arbetsplats som inspirerar och motiverar varje individ att utvecklas tillsammans med bolaget.

Inteas organisation genomsyras av ett entreprenöriellt arbetssätt som är centralt i arbetet med att driva, utveckla och förädla våra fastigheter. Våra lokala förvaltningsorganisationer har en tät kontakt med hyresgästerna och ansvarar för frågor som rör förvaltning, utveckling och den dagliga driften. Beslut fattas där kunskapen finns, vilket ger tempo i arbetet och tydlighet i ansvarsfördelningen.

Ansvar, utveckling och delaktighet

Hos Intea tar varje medarbetare ett stort eget ansvar, både i den lokala förvaltningen och i de centrala funktionerna. Engagemang och praktisk erfarenhet värderas högt och vi uppmuntrar personlig utveckling genom nya roller eller utökat ansvar inom verksamheten, oavsett funktion eller ansvarsområde.

Kunskapsutbyte i den lokala organisationen

Våra lokala förvaltningsorganisationer runt om i landet har löpande kontakt med hyresgästerna, vilket ger en god bild av hur lokalerna används och hur behoven förändras över tid. Erfarenheter och lärdomar från olika delar av verksamheten sprids inom organisationen och bidrar till bättre beslut i både förvaltning och projekt.

En inkluderande arbetsplats

Hos Intea präglas arbetet av ett proaktivt, lyhört och ödmjukt förhållningssätt. Det innebär att vi följer upp frågor i vardagen, är närvarande i dialogen och löser problem tidigt. Arbetsättet stärker relationerna och bidrar till en arbetsplats där olika perspektiv får plats.



03

Marknad

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

Fastighetsmarknaden i Sverige

Trender på marknaden

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

Kalmar, Eldaren 6, Linnéuniversitetet

Marknad





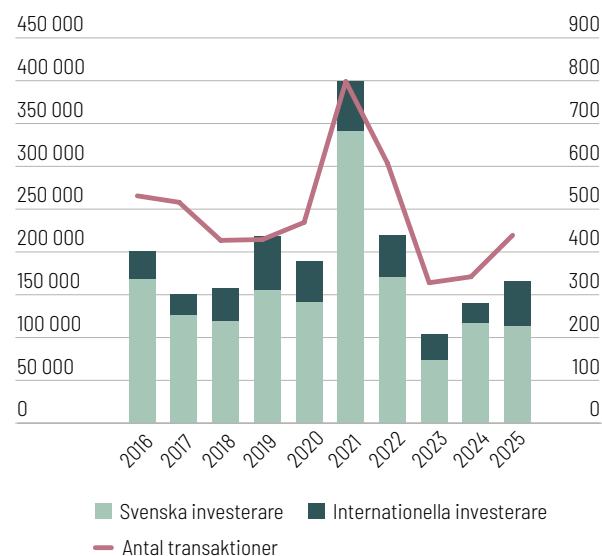
Fastighetsmarknaden i Sverige

Efter flera år av turbulens visade fastighetsmarknaden tecken på stabilisering under 2025.

Samhällsfastigheter framstod som ett allt mer attraktivt tillgångsslag tack vare stabila kassaflöden, långa hyresavtal och en fortsatt strukturell efterfrågan på lokaler för social infrastruktur.

Under 2025 präglades den svenska och europeiska ekonomin av gradvis stabilisering efter flera år av hög inflation, stigande räntor och geopolitisk osäkerhet. Inflationen fortsatte att falla mot centralbankernas mål, vilket möjliggjorde ytterligare räntesänkningar. Detta bidrog till förbättrade finansieringsförutsättningar och ett mer aktivt transaktionsklimat på fastighetsmarknaden.

FÖRDELNING AV TRANSAKTIONSVOLYMEN MELLAN INHEMSKA OCH INTERNATIONELLA INVESTERARE, 2016-2025



Källa: Newsec 2025.

Sveriges BNP-tillväxt var dämpad men visade tecken på återhämtning mot slutet av året. I detta marknadsläge ökade intresset för fastigheter med stabila kassaflöden, långa hyresavtal och kreditstarka hyresgäster.

Selektiv återhämtning på fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden uppvisade under 2025 en försiktig återhämtning från historiskt låga transaktionsvolymer. Aktiviteten ökade främst inom segment med lägre risk, där samhällsfastigheter, logistik och bostäder stod i fokus.

Avkastningskraven inom samhällsfastigheter visade under 2025 tecken på att plana ut med sjunkande direktavkastningskrav i vissa attraktiva lägen och för objekt med långa hyresavtal. Investerare fortsatte att värdera förutsägbarhet, kvalitet och långsiktighet högt.

Fortsatt strukturell efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av lokaler för social infrastruktur var fortsatt högt under 2025 och ökade i flera delsegment, drivet av långsiktiga samhällstrender. Efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning var stabil, med fortsatta investeringar i moderna och hållbara utbildningsmiljöer. Inom sjukvårdssegmentet drevs lokalbehovet av demografiska förändringar och en omställning mot mer nära och decentraliserad vård.



Linköping, Smedstad 1:21, Livgrenadjärmässen



Inom rättsväsendet kvarstod ett betydande underskott av ändamålsenliga lokaler, till följd av ett utökat uppdrag och ökade resurser till polis, åklagare och kriminalvård.

Samhällsfastigheter i fokus i en osäker omvärld

I en fortsatt osäker geopolitisk omvärld stärktes samhällsfastigheternas roll som ett defensivt och långsiktigt attraktivt tillgångsslag. Offentliga hyresgäster med låg kreditrisk, långa hyresavtal och indexerade hyror bidrog till stabila intäktsströmmar.

Kombinationen av strukturell efterfrågan, begränsat utbud av specialanpassade lokaler och ökat fokus på kvalitet och hållbarhet skapar långsiktiga möjligheter för aktörer med rätt kompetens och nära relationer till offentliga hyresgäster.

Hyror och avkastningskrav för samhällsfastigheter

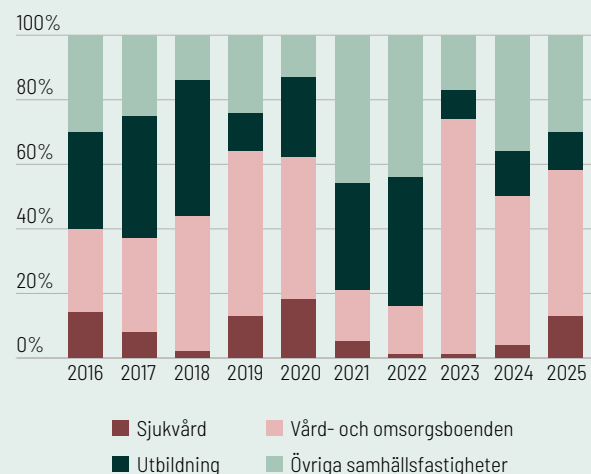
Hyresstrukturen för samhällsfastigheter kännetecknas av långa löptider, ofta 10–25 år, med indexering kopplad till KPI eller motsvarande. Detta ger förutsägbara intäktsströmmar och skydd mot inflation. Hyresnivåerna varierar beroende på fastighetens art, tekniska komplexitet och läge.

Under 2025 stabiliserades avkastningskraven för samhällsfastigheter i intervallet kring 4,5–6,0 procent, beroende på hyresgästens kreditvärdighet och avtalslängd. Fastigheter av hög kvalitet (prime) med statliga hyresgäster och långa hyresavtal handlades i den lägre delen av spannet, medan fastigheter med kortare avtal generellt krävde högre avkastning. Den förväntade ränteutvecklingen och det förbättrade transaktionsklimatet indikerar potential för ytterligare sänkt direktavkastningskrav i vissa segment under kommande år.

Långsiktiga partnerskap som framgångsfaktor

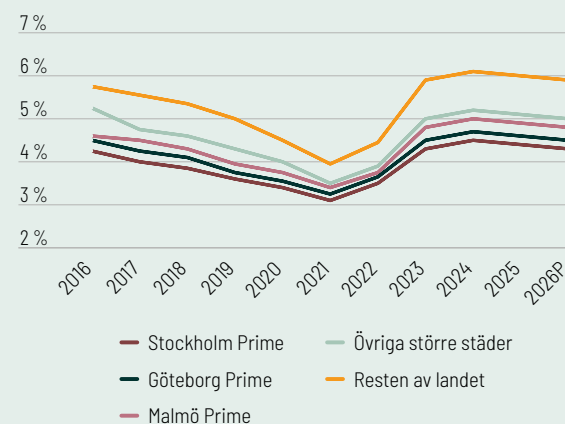
Offentliga hyresgäster har ofta verksamhetskritiska lokaler, långa planeringshorisonter och behov av fastighetsägare som agerar som långsiktiga partners. Förmågan att förstå hyresgästernas specifika behov och delta tidigt i utvecklingsprocessen är avgörande för att möta efterfrågan inom social infrastruktur.

ANDEL AV TRANSAKTIONSVOLYMEN UPPDELAT I KATEGORIER INOM SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2016–2025



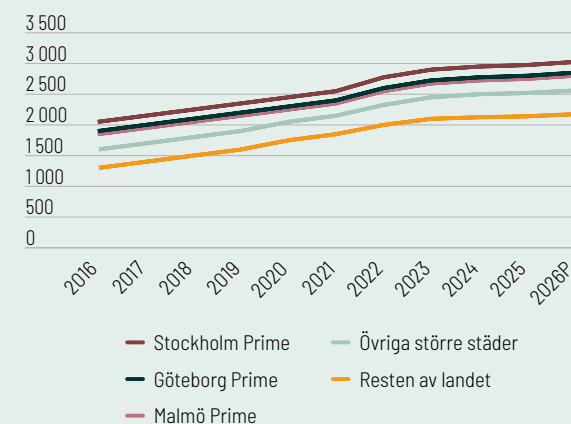
Källa: Newsec 2025.

YIELDUTVECKLING SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2016–2026P



Källa: Newsec 2025.

HYRESUTVECKLING SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2016–2026P



Källa: Newsec 2025.



Så utvecklas behovet av social infrastruktur

Behovet av fastigheter för samhällsviktiga verksamheter styrs av långsiktiga uppdrag. Utvecklingen inom rättsväsende, utbildning och sjukvård skapar en stabil efterfrågan på lokaler som är anpassade för sin funktion och avsedda att användas under lång tid.

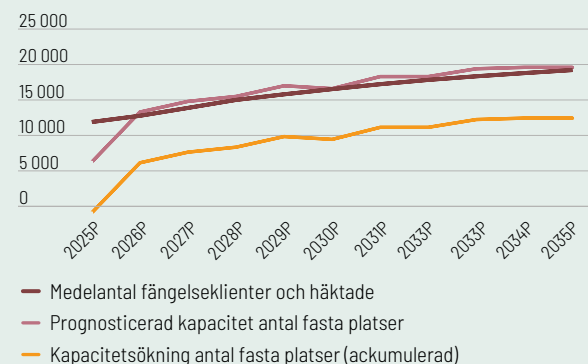
RÄTTSVÄSENDE: POLITISKA BESLUT OCH KAPACITETSBRIST DRIVER NY- OCH OMBYGGNATION

Skärpningar i lagstiftning och rättstillämpning har utökat rättsväsendets operativa uppdrag. Detta har lett till kapacitetsbrist inom kriminalvården, med behov av både nyproduktion och ombyggnation. Politiska beslut har även tillfört resurser till polis och åklagare, vilket ökat behovet av verksamhetsanpassade lokaler.

Möjligheter för Intea

Utvecklingen ökar efterfrågan på lokaler för polis, domstolar och kriminalvård, där säkerhet och funktion är avgörande. Detta innebär fortsatt fokus på utveckling och förvaltning av specialanpassade lokaler i samarbete med verksamheterna, genom långa hyresavtal och ett långsiktigt ansvar. Samtidigt är verksamheten nära kopplad till statliga beslut och anslagsutveckling. Förändrade politiska prioriteringar, fördröjda investeringsbeslut eller omfördelning av resurser inom rättsväsendet kan påverka projektvolymen och genomförandet.

PROGNOS ÖVER ANTAL FÄNGELSEKLIENTER OCH HÄKTADE (MEDELANTAL) SAMT PLANERAD KAPACITETSÖKNING AV ANTAL PLATSER 2025-2035, ANTAL



Källa: Kriminalvården 2026.

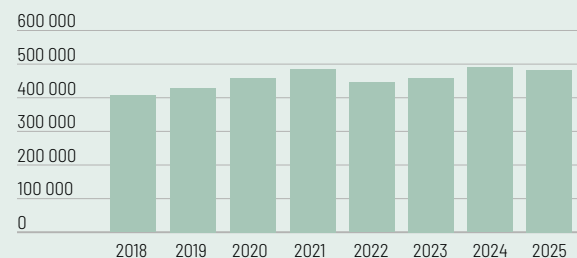
HÖGRE UTBILDNING: STABIL EFTERFRÅGAN MED FÖRÄNDRADE LOKALBEHOV

Efterfrågan på högre utbildning har ökat över tid och ligger fortsatt på en hög nivå. Distansutbildning har blivit en etablerad del av utbildningssystemet, men har inte minskat behovet av fysiska utbildningsmiljöer. I stället har kraven på hur lokalerna används förändrats, med ökat fokus på flexibilitet och effektiv användning.

Möjligheter för Intea

Utvecklingen innebär ett ökat behov av utbildningsfastigheter som kan anpassas över tid. Anpassningen sker i stor utsträckning genom ombyggnad och vidareutveckling av befintliga lokaler snarare än genom nyproduktion. Arbetet sker i nära samarbete med offentliga lärosäten och med långa hyresavtal som grund. Samtidigt kan förändrade demografiska förutsättningar, minskat studentunderlag, digital undervisning eller omfördelning av resurser påverka lärosätenas lokalbehov över tid.

SÖKANDE TILL HÖGSKOLEUTBILDNING PÅ GRUNDNIVÅ OCH AVANCERAD NIVÅ, HT 2018-2025, ANTAL



Källa: SCB 2025.

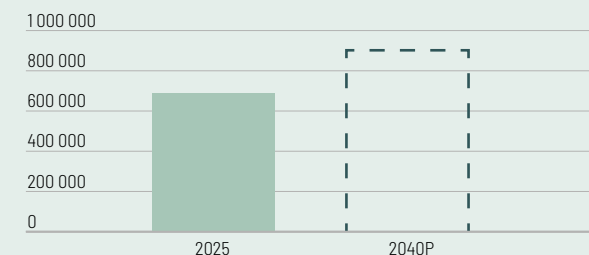
SJUKVÅRD: FLER ÄLDRE OCH MER VÅRD NÄRA PATIENTEN

Befolkningen blir äldre och vårdbehovet ökar. Samtidigt har antalet platser för slutenvård minskat över tid, delvis till följd av en omställning mot öppenvård och primärvård. Detta har ökat behovet av vårdnära verksamheter utanför de traditionella sjukhusen.

Möjligheter för Intea

Utvecklingen innebär en ökad efterfrågan på vårdfastigheter nära patienterna och som är anpassade för daglig vårdverksamhet. Detta skapar förutsättningar för utveckling och anpassning av lokaler i samarbete med regioner och andra offentliga aktörer. Samtidigt kan ekonomisk press i regionerna leda till uppskjutna investeringar, omförhandling av lokalbehov eller ökat fokus på kostnadseffektivisering.

PROGNOS BEFOLKNING ÖVER 80 ÅR, 2025-2040P, ANTAL



Källa: SCB 2025.



Fastigheter och hyresgäster





En diversifierad portfölj av social infrastruktur

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och omfattar såväl nybyggda hus som historiskt värdefulla byggnader och miljöer.

Intea är en långsiktig ägare av specialanpassade lokaler. Vi arbetar ständigt med att identifiera förbättringsmöjligheter genom att anpassa och höja fastigheternas kvalitet samt genom riktade satsningar på hållbarhet.

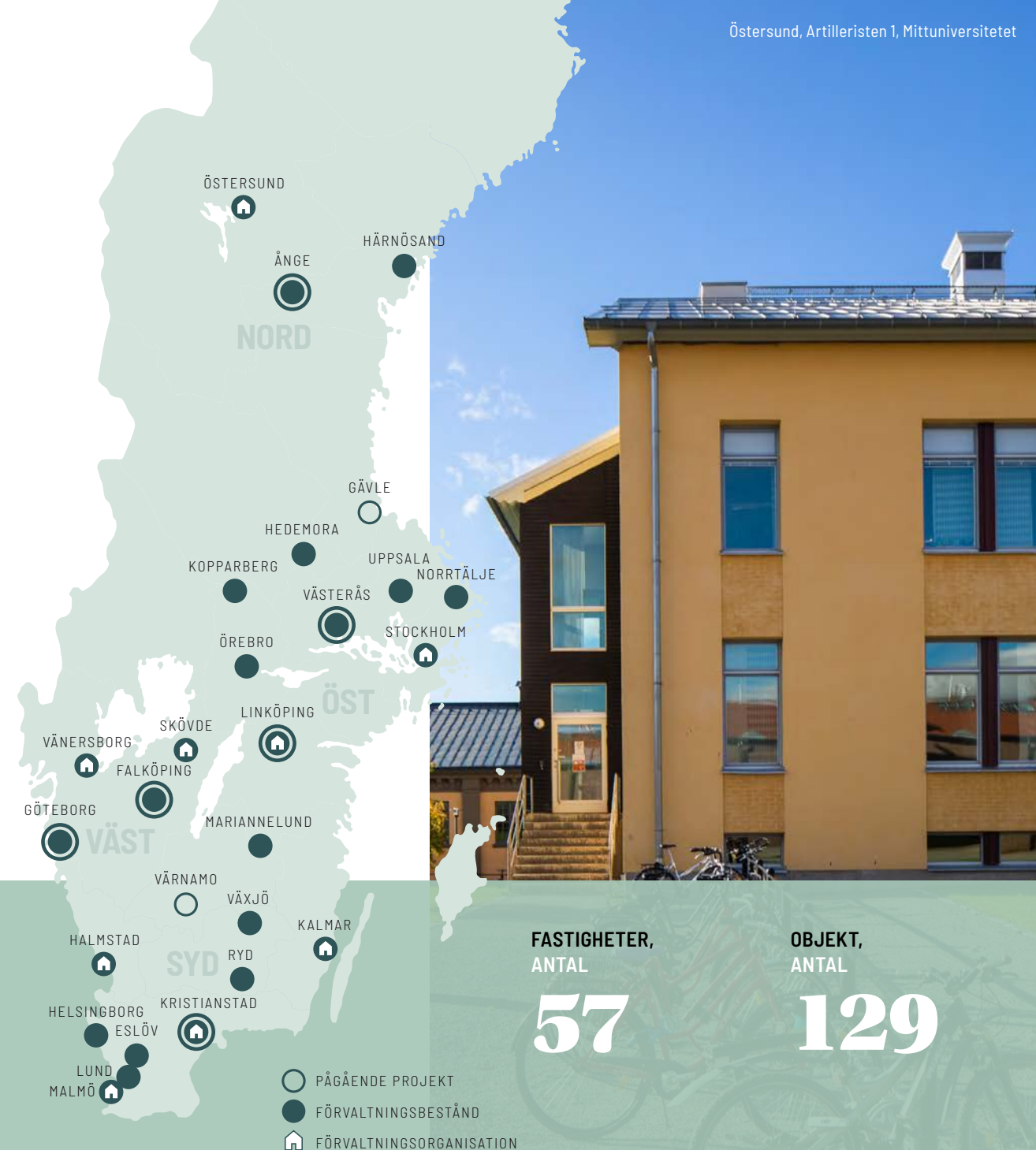
Under året har fastighetsportföljen vuxit genom både färdigställande av projekt och genom förvärv, där förvärvet av en portfölj av säkerhetsfastigheter utgör ett betydande tillskott till fastighetsbeståndet.

UTHYRINGSBAR AREA,
TKVM

694

PORTFÖLJENS FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

28,0



FASTIGHETER,
ANTAL

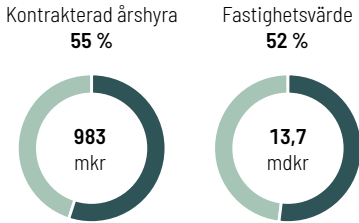
57

OBJEKT,
ANTAL

129



Rättsväsende



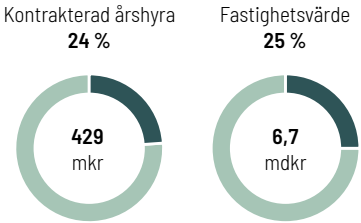
Rättsväsende består av:
Polishus 24 %, Anstalt 17 %, Håkte 8 %, Domstol 2 %, Övrigt inom rättsväsende 4 %

Antal objekt: 42
Uthyrningsbar area: 318 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,9 %
Största hyresgäster:



Kristianstad Kasematten 1

Högre utbildning

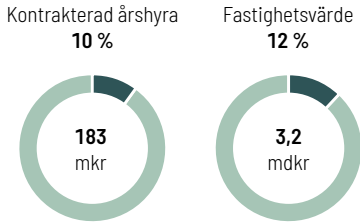


Antal objekt: 25
Uthyrningsbar area: 199 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,0 %
Största hyresgäster:



Malmö Niagara 2

Sjukvård

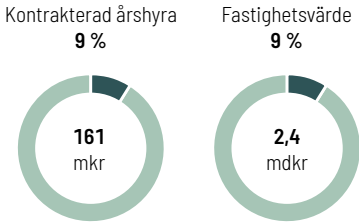


Antal objekt: 15
Uthyrningsbar area: 74 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,5 %
Största hyresgäster:



Lund Landsdomaren 6

Övriga offentliga



Antal objekt: 30
Uthyrningsbar area: 87 tkvm
Uthyrningsgrad: 94,2 %
Största hyresgäster:



Falköping Anneborg 2:4

Kontrakterad årshyra % och Fastighetsvärde % är beräknade utifrån en kontrakterad årshyra om 1779 mkr samt ett fastighetsvärde om 26,3 mkr (totalt fastighetsvärde vid årets utgång, exklusive pågående projekt ännu ej under förvaltning). Kontrakterad årshyra och fastighetsvärde för lcke-ofentliga (ej inkluderade i kategorierna ovan) uppgår till 23 mkr respektive 0,4 mdkr.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

Inteas fastighetsportfölj

Kategorier

→ Bestånd

Intjäningsförmåga

Hyresgäster

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



Inteas fastighetsbestånd

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direkt-
					projekt och bygg- rätter, mkr						avkastning, %
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	42	318	13 656	42 983	172	984	3 098	99,9	983	880	6,5
Högre utbildning	25	199	6 700	33 736	68	434	2 184	99,0	429	354	5,3
Sjukvård	15	74	3 161	42 460	2	184	2 469	99,5	183	160	5,1
Övriga offentliga	30	87	2 452	28 293	121	171	1 970	94,2	161	130	5,6
Icke-offentliga	15	17	371	22 090	1	26	1 532	89,0	23	17	4,6 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 340	37 942	364	1 798	2 590	98,9	1 779	1 541	5,9
Per geografi											
Syd	23	273	11 227	41 143	63	692	2 537	98,8	684	613	5,5
Öst	43	220	8 467	38 468	114	663	3 014	99,7	661	564	6,7
Väst	25	101	3 067	30 432	133	194	1 926	99,3	193	163	5,5
Nord	36	100	3 580	35 631	55	249	2 474	96,8	241	202	5,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 340	37 942	364	1 798	2 590	98,9	1 779	1 541	5,9
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	2	—	1 681	—	1 681	—	—	—	—	—	—
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	129	694	28 021	—	2 045	1 798	—	98,9	1 779	1 541	—

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid årets utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg av fastställd indexuppräkning gällande från och med 1 januari 2026 på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra. Hyresvärde avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighets-administration där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall, och där fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 779 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.
2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 24 för beskrivning av intjäningsförmåga.
3) Den lägre direktavkastningen om 4,6 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.
4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Häktet i Västerås, Anstalten i Kristianstad samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden.



Fastighetsvärde och värderingar

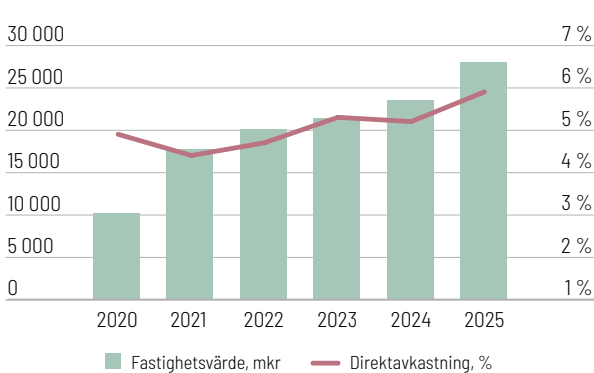
Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (23,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 850 mkr (166) under året.

En extern värdering har genomförts per 31 december 2025. I värderingen uppgick initial direktavkastning till 5,9 procent (5,2) och exit yield till 5,0 procent (5,0). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,9). För bolagets värderingsprinciper, se sidan 93–95.

Förvärv och transaktioner

Under 2025 tillträdde Intea en större portfölj av säkerhetsfastigheter samt ytterligare tre enskilda fastigheter. Läs mer under Förvärv på sidan 30–31.

FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING PER ÅR, MKR



NYCKELTAL ¹⁾	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	3 571	2 029
Värdeförändringar fastigheter, mkr	850	166
Fastighetsvärde, mdkr	28,0	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	694	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7
Återstående kontraktstid offentliga, år	8,1	7,8
Hyresvärde, kr/kvm	2 592	2 336
Hyresvärde exklusive annuitetshyra, kr/kvm	2 252	2 177

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 117-122.



- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
 - Inteas fastighetsportfölj
 - Kategorier
 - Bestånd
 - Intjäningsförmåga
 - Hyresgäster
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Informationen är inte att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då inga bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling, värdeförändringar m.m. har gjorts. Tabellen bygger på följande antaganden:

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid årets utgång, justerad för hyresrabatter och vakanser. I beloppet ingår även fastställd indexuppräknning gällande från och med den 1 januari 2026 samt övriga intäkter avseende vidarefakturerering av fastighetskostnader.

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, där fastighetskostnader för fastigheter som

ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Projekt som färdigställts samt tillträdde förvärv under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår.

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt enligt aktuell projektportfölj. Aktiverad ränta bedöms uppgå till cirka 90 mkr på tolv månadersbasis.

Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 januari 2026	1 januari 2025	Förändring, %
Kontrakterad årshyra	1 779	1 305	36
Övriga intäkter	21	12	75
Hyresintäkter	1 800	1 318	37
Fastighetskostnader	-259	-204	27
Driftöverskott	1 541	1 114	38
Central administration	-68	-68	0
Resultat före finansiella poster	1 473	1 045	41
Finansnetto	-356	-330	8
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	1 117	715	56
(-) Utdelning D-aktier	-150	-118	27
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-15	-13	18
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	951	548	63
Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	214	198	8
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	4,44	2,95	51



Skövde, Stora Mörke 18, Högskolan i Skövde



HYRESGÄSTER

Offentliga hyresgäster stärker affären

En hög andel offentliga hyresgäster är en central del av Inteas strategi, vilket bidrar till stabila hyresintäkter, långsiktiga avtal samt låg kreditrisk.

Ett av Inteas operativa mål är att minst 90 procent av hyresintäkterna över tid ska komma från offentliga hyresgäster. Statliga myndigheter, regioner och andra offentliga aktörer utgör därför huvuddelen av hyresgästmixen. Vid årets slut stod offentliga hyresgäster för 97 procent av den kontrakterade årshyran, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 8,1 år.

Hyresgäster med långsiktiga uppdrag

De offentliga verksamheterna som hyr av Intea har uppdrag som sträcker sig över lång tid och är finansierade via offentliga budgetar. Det skapar stabilitet i hyresrelationerna och minskar risken för plötsliga förändringar i efterfrågan på lokalerna.

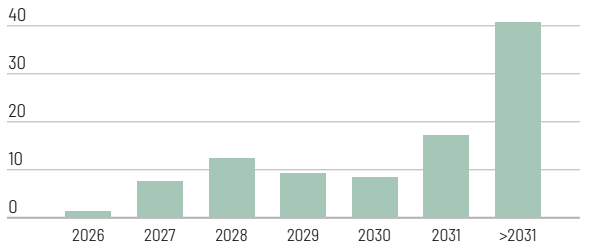
Stora hyresgäster på flera orter

Många av Inteas största hyresgäster finns representerade på flera platser i landet. Samarbeten med exempelvis myndigheter, regioner och lärosäten ger möjlighet att bygga relationer över tid och skapa återkommande affärer inom både förvaltning och utveckling.

Avtalsstruktur som ger förutsägbarhet

En stor andel av hyresavtalen är indexerade, vilket ger en tydlig koppling mellan hyresintäkter och kostnadsutveckling. Tillsammans med långa avtal bidrar det till stabila och förutsägbara kassaflöden.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2025, ANDEL AV KONTRakterAD HYRA OFFENTLIGA, %



STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Kriminalvården	446	25,1	11,6	18,7	38
Polismyndigheten	433	24,4	7,4	13,7	53
Linnéuniversitetet	96	5,4	3,6	7,3	3
Högskolan i Halmstad	90	5,1	5,6	14,4	19
Region Skåne	75	4,2	7,4	20,0	1
Malmö universitet	59	3,3	9,6	20,3	1
Mittuniversitetet	58	3,2	2,3	21,0	19
Högskolan Kristianstad	49	2,8	4,0	24,9	17
Statens institutionsstyrelse, SiS	44	2,5	10,5	24,3	4
Region Östergötland	40	2,2	8,3	14,6	11
Övriga offentliga	335	18,9	7,4	16,7	169
Summa offentliga	1726	97,0	8,1	16,6	335
Icke-offentliga	53	3,0	3,2	9,7	188
Totalt	1779	100,0	7,9	16,4	523

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
 - Inteas fastighetsportfölj
 - Kategorier
 - Bestånd
 - Intjäningsförmåga
- Hyresgäster
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2026	81	12	23	1,3
2027	61	76	135	7,6
2028	54	87	223	12,5
2029	43	79	166	9,3
2030	32	67	149	8,4
2031	26	73	304	17,1
>2031	38	246	726	40,8
Summa offentliga	335	639	1726	97,0
Icke-offentliga	188	29	53	3,0
Totalt	523	668	1779	100,0

AVTALSINDEXERING PER 31 DECEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering %
KPI-indexerade avtal	1 533	86	84
Ej KPI-indexerade avtal	3	0	-
Fast uppräkning 1-2 %	1	0	100
Fast uppräkning 3 %	7	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	235	13	-
Summa/genomsnitt	1 779	100	73

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

73 %
GENOMSnittlig ÅRLIG INDEXERING

41 %
AV DE OFFENTLIGA HYRESAVTALEN
LÖPER UT EFTER 2031



05

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

Vår verksamhet

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



INTEA.

Malmö, Niagara 2, Malmö universitet

Verksamhet





Ett samlat arbetssätt för långsiktigt fastighetsägande

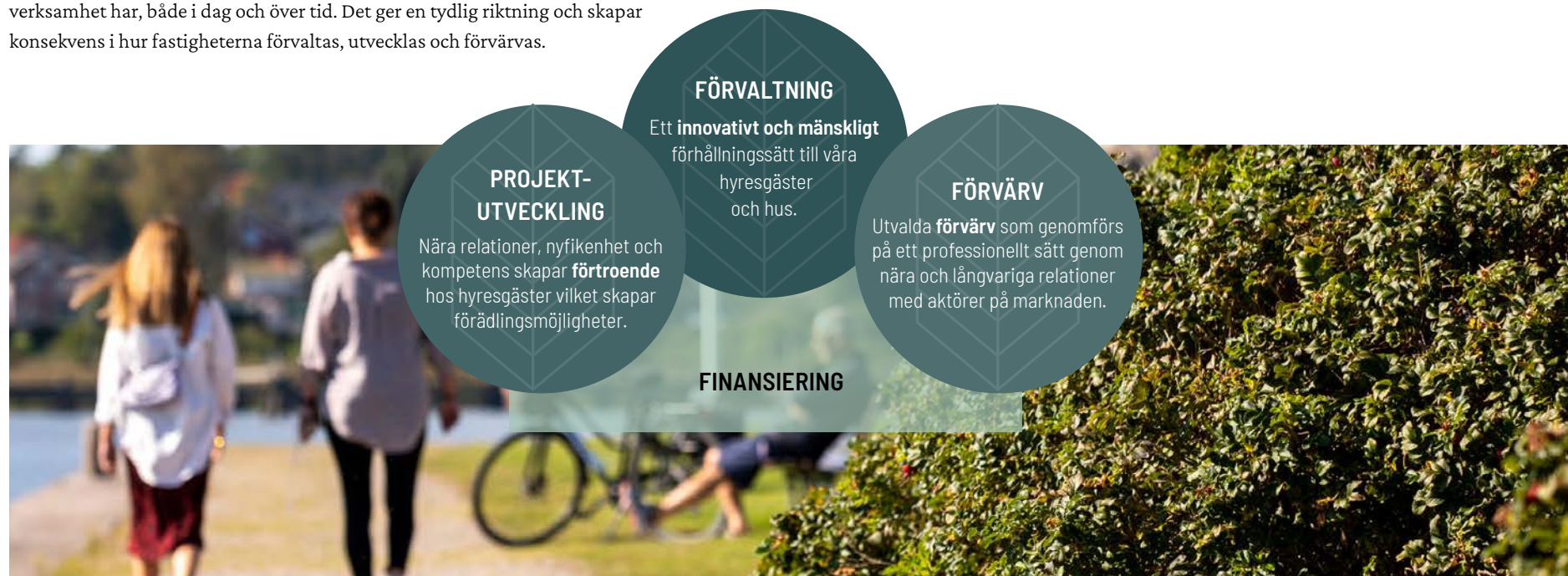
Samhällsviktiga fastigheter måste uppfylla höga krav på funktion, säkerhet och långsiktig hållbarhet. Intea har därför byggt sin verksamhet så att förvaltning, utveckling, förvärv och finansiering styrs utifrån samma långsiktiga perspektiv.

Intea arbetar utifrån ett sammanhållet synsätt där alla delar av verksamheten stödjer samma mål: att äga och utveckla fastigheter som fungerar för samhällsviktiga verksamheter över tid. Vi utgår från hur lokalerna används och de specifika krav som respektive verksamhet har, både i dag och över tid. Det ger en tydlig riktning och skapar konsekvens i hur fastigheterna förvaltas, utvecklas och förvärvas.

Långsiktighet i praktiken

Vi arbetar nära våra hyresgäster och följer fastigheterna över tid. Den löpande dialogen ger oss god kännedom om verksamheternas behov och gör det möjligt att anpassa lokalerna i takt med att kraven förändras.

Samma synsätt styr hur vi investerar och hur vi finansierar verksamheten. Långa hyresavtal och stabila kassaflöden ger förutsättningar att planera långsiktigt och utveckla fastigheterna stegvis, utan att ta onödiga risker.





FÖRVALTNING

Lokal förvaltning är en framgångsfaktor

Förvaltningen är avgörande för hur väl fastigheterna fungerar för de offentliga verksamheter som verkar i dem. Därför krävs en lyhörd och lokalt närvarande förvaltningsorganisation som förstår verksamheternas vardag.

Våra hyresgäster bedriver samhällsviktiga verksamheter där lokalerna är en förutsättning för uppdraget. Samtidigt skiljer sig behoven mellan olika verksamheter. Sjukvård, utbildning, polis och domstolar använder lokalerna på olika sätt och kraven på drift, teknik och tillgänglighet skiljer sig i motsvarande omfattning. Förvaltningen måste därför utgå från varje verksamhets specifika förutsättningar.

Lokala förvaltningsorganisationer nära hyresgästerna

Vi har egna lokala förvaltningsorganisationer som arbetar nära hyresgästerna och fastigheterna. Våra medarbetare finns på plats, följer verksamheten och har löpande kontakt med hyresgästerna. Det ger god kännedom om fastigheterna och gör det möjligt att agera snabbt när frågor uppstår.

Löpande dialog styr arbetet

Den kontinuerliga dialogen med hyresgästerna ger oss en tydlig bild av hur lokalerna används och vilka behov som finns. Utifrån den kunskapen planerar vi underhåll och genomför anpassningar som stödjer hyresgästernas verksamhet och minimerar störningar i vardagen.

Förvaltningen som grund för utveckling

När vi följer fastigheterna och verksamheterna över tid kan vi tidigt identifiera behov av förändringar. Erfarenheter från förvaltningen används vid ombyggnation och vidareutveckling av fastigheterna, så att lösningarna fungerar i praktiken och håller över tid.



INTEAS LOKALA FÖRVALTNINGSORGANISATIONER

Lokala förvaltningsorganisationer finns för närvarande i Östersund, Stockholm, Linköping, Skövde, Vänersborg, Kalmar, Halmstad samt i Kristianstad och Malmö.



FÖRVÄRV

Förvärv bygger beståndet över tid

En viktig del i Inteas tillväxtstrategi är förvärv av noga utvalda fastigheter. Under 2025 tillämpade bolaget fortsatt en selektiv strategi i en marknad som successivt blev mer aktiv.

Intea genomför förvärv av förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande. De förvärv som genomförs grundar sig i goda och nära relationer med aktörerna på förvärvsmarknaden och bygger i allt högre grad på det förtroende som bolaget byggt upp.

Utvärdering inför förvärv

Potentiella förvärv utvärderas alltid mot Inteas tydliga förvärvskriterier:

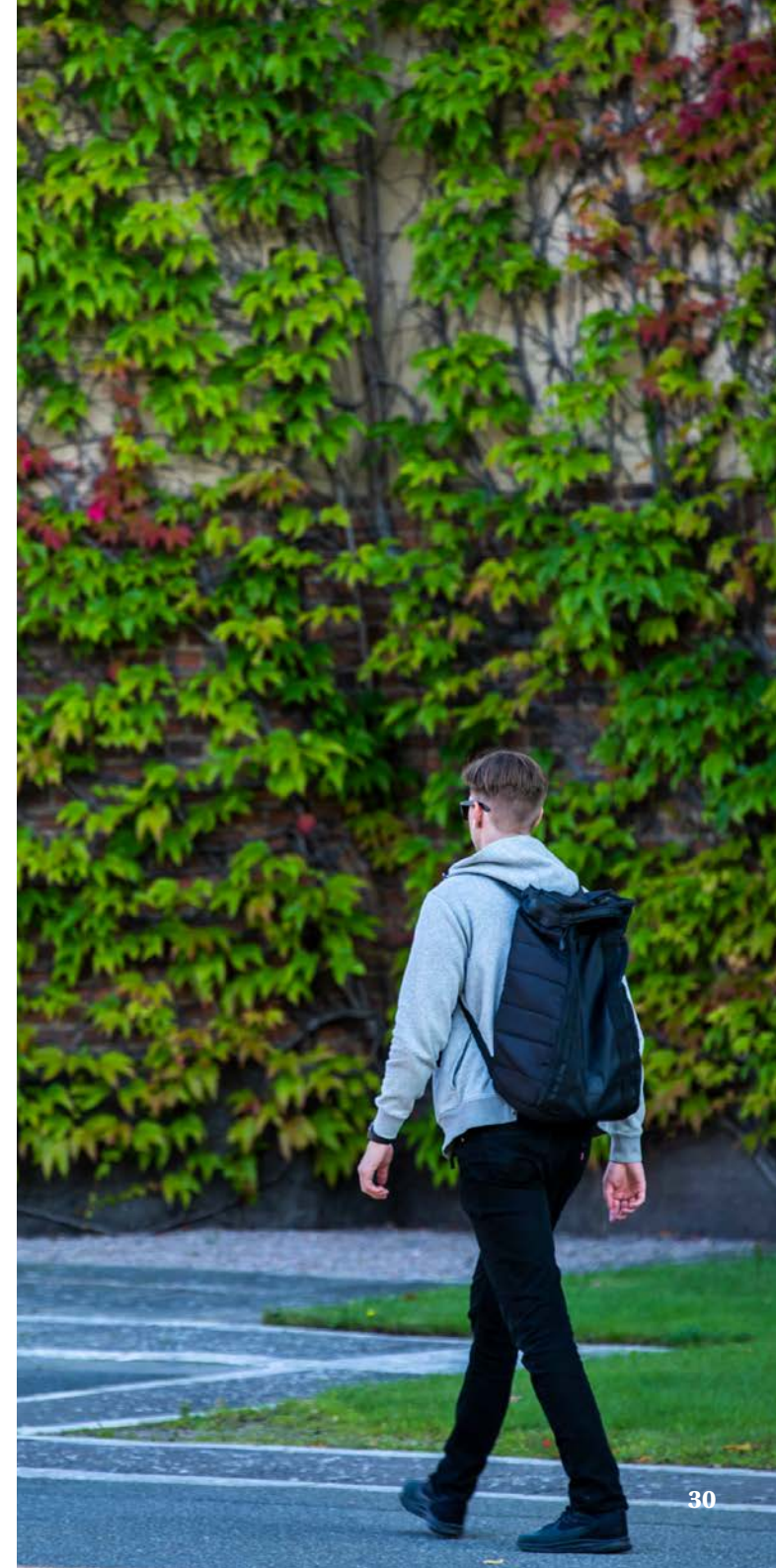
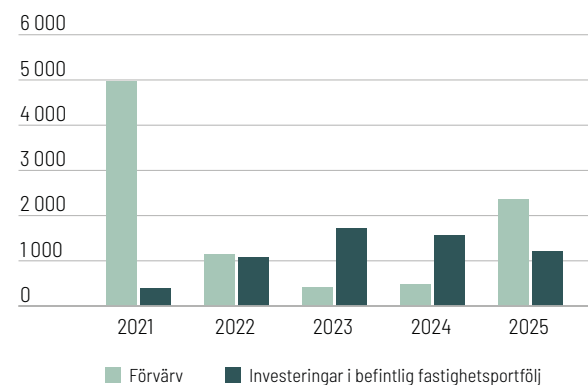
- Hyresgästen ska vara en offentlig aktör som bedriver en samhällsviktig verksamhet och har behov av specialanpassade lokaler.
- Fastigheten ska vara av hög kvalitet med möjlighet till både långsiktigt ägande och långsiktig relation till hyresgästen.
- Fastigheten ska falla inom någon av kategorierna rättsväsende, högre utbildning eller sjukvård, alternativt övriga offentliga verksamheter.

Intea lägger stor vikt vid en professionell och effektiv hantering av varje förvärv, vilket omfattar sakliga och rättvisa förhandlingar, noggrant genomförd undersökningsplikt samt tydliga rutiner för kommunikationen med hyresgäster vid tillträde.

Transaktioner under året

Under 2025 tillträdde Intea ett häktesprojekt i Västerås samt en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad. Därtill förvärvades en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB samt en mindre fastighet i Växjö som i sin helhet hyrs av Polismyndigheten. I december ingicks även avtal om förvärv av en tingsrätt i Härnösand med beräknat tillträde sommaren 2026.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR, MKR



- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
 - Vår verksamhet
 - Förvaltning
 - Förvärv
 - Projektutveckling
 - Finansiering
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



Anstalt i Tygelsjö (Malmö Pile 1:7, 1:10)
Hyresgäst: Kriminalvården



Polisanläggning i Växjö (Växjö Terminalen 2)
Hyresgäst: Polismyndigheten



Tingsrätt i Härnösand (Härnösand Kastellgatan 6)
Hyresgäst: Domstolsverket

FÖRVÄRV 2025	Kommun	Fastighets-kategori	Tillträde	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömd projektkostnad, mkr	Underliggande fastighetsvärde, mkr ¹⁾
Portfölj säkerhetsfastigheter	Stockholm m.fl.	Rättsväsende	2025-10-01	78 000	204	100 %	7	-	1 390
Polisanläggning	Växjö	Rättsväsende	2025-12-22	6 600	8	100 %	10	-	107
Ångermanlands tingsrätt	Härnösand	Rättsväsende	Q2 2026	4 129	13	100 %	15	-	223
Summa/genomsnitt				88 729	225	100 %	7	0	1 720

1) Före avdrag för eventuell uppskjuten skatt.





PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling som utgår från hyresgästernas behov

Vi utvecklar nya lokaler när hyresgästerna behöver dem – både i befintliga fastigheter och i form av nybyggnation. Utgångspunkten är alltid hyresgästernas behov och hur fastigheterna ska fungera över tid.

Projektutveckling är en del av Inteas strategi för stabil och kontrollerad tillväxt som därmed bygger långsiktigt värde. Genom att utveckla fastigheter tillsammans med hyresgästerna skapar vi nya ytor och anpassar befintliga lokaler utifrån faktiska behov.

Vår projektutveckling skapar långsiktigt värde

Vi utvecklar projekt för egen långsiktig förvaltning med målet att uppnå hög direktavkastning och stabila kassaflöden. Genom att teckna hyresavtal tidigt i processen med statliga och regionala aktörer minskar vi vakansrisken och skapar förutsägbarhet i intäkterna redan från start. Det ger oss möjlighet att utforma fastigheterna utifrån verksamhetens faktiska behov och bygga värde över tid.

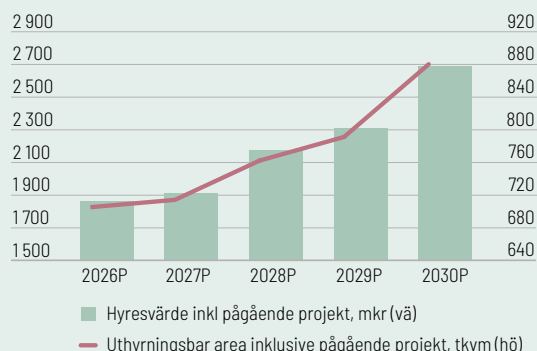
Eftersom vi äger och förvaltar fastigheterna själva fattar vi tidiga beslut om material, teknik och utformning med fokus på effektiv förvaltning. Det bidrar till värdebeständighet i fastigheterna och ett ökat substansvärde per aktie över tid.

Projektutveckling i befintligt bestånd

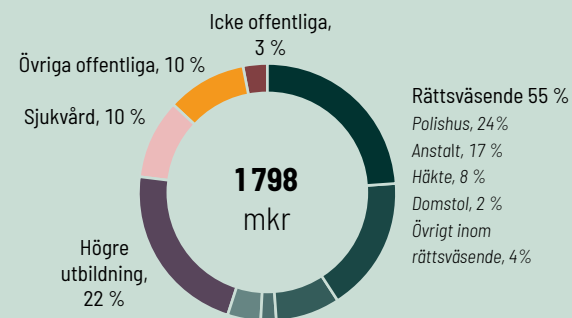
En stor del av projektutvecklingen sker i fastigheter som vi redan äger. Våra förvaltare har lång erfarenhet av specialanpassade fastigheter. Genom löpande kontakt med hyresgästerna fångar de upp när hyresgästens verksamhet förändras eller växer och kan därmed proaktivt föreslå förändringar eller förbättringar av lokalerna.

Utifrån behoven genomför vi ombyggnationer, tillbyggnader eller andra anpassningar. Erfarenheter från andra orter där vi arbetar med samma hyresgäst tas med in i projektet. Projekten planeras så att hyresgästens verksamhet i möjligaste mån kan fortsätta parallellt.

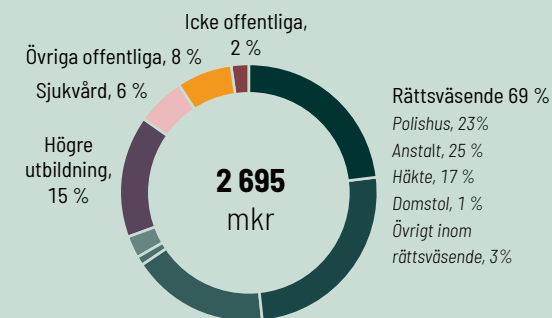
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM



HYRESVÄRDE, KATEGORI



BEDÖMT HYRESVÄRDE EFTER TILLKOMMANDE PROJEKT, KATEGORI



+186 tkvm
→



Utveckling av nya fastigheter

Projektmöjligheter uppstår bland annat genom förvärv i tidiga skeden eller när myndigheter efterfrågar nya lokaler via offentlig upphandling, där Intea konkurrerar med andra aktörer. Hyresgästen involveras från projektets start och bidrar till utformning och funktion, vilket säkerställer att lokalerna är ändamålsenliga när de tas i bruk.

Riskhantering i projekten

Hyresgästen deltar i processen från ett tidigt skede och hyresgästens behov styr lokalernas utformning och funktion. Innan större investeringar görs tecknas hyresavtal eller projekteringsavtal som reglerar ansvar och kostnader om projektet inte genomförs. I många fall baseras hyran på ett avkastningskrav kopplat till projektkostnaden, vilket ger förutsebarhet i framtida intäkter.

Egen projektorganisation med tydliga roller

Intea driver projekten med en egen projektorganisation som har lång erfarenhet av att specialanpassa fastigheter

inom rättsväsende, utbildning och sjukvård. Projektutvecklare ansvarar för planering och utformning tillsammans med hyresgästerna medan projektledare ansvarar för genomförandet. Projektcontrollers följer upp ekonomi och kalkyler genom hela processen.

Miljöcertifiering och hållbarhet i projekten

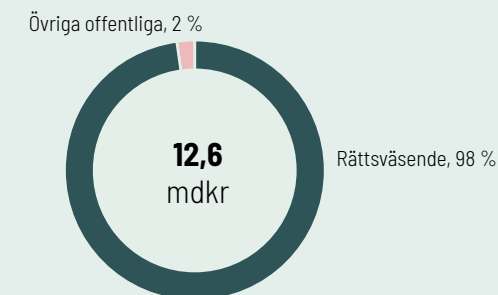
Hyresgästerna ställer krav på att lokalerna ska vara utformade för en trygg, säker och tillgänglig miljö. Eftersom Intea äger fastigheterna långsiktigt blir hållbarhet och förvaltningskunskap en naturlig del av projektutvecklingen. Val av lösningar tar hänsyn till hur fastigheterna ska användas, förvaltas och utvecklas även efter färdigställande.

Nya byggnader miljöcertifieras som regel och där det är lämpligt används trä som byggmaterial. Samtidigt är underhåll och vidareutveckling av det befintliga beståndet en viktig del av hållbarhetsarbetet, med fokus på lång livslängd och fortsatt användning.

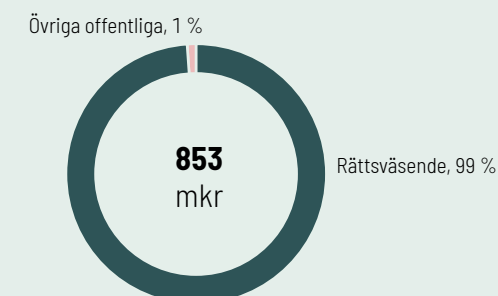


Pågående projekt

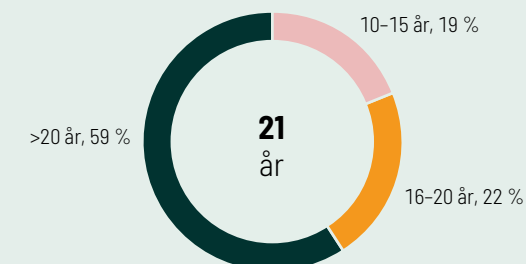
BEDÖMD INVESTERING, ANDEL PER KATEGORI



BEDÖMT DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL PER KATEGORI



GENOMSnittlig KONTRAKTSTID, ANDEL UTHYRINGSBAR AREA



- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
 - Vår verksamhet
 - Förvaltning
 - Förvärv
 - Projektutveckling
 - Finansiering
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



Nystartade och pågående projekt

Bolagets affärsutveckling har haft ett intensivt och händelse-rikt år, med en tillkommande projektvolym på nära 11 mdkr.

Vid utgången av 2025 hade Intea ett flertal större pågå-ende projekt med ingångna hyres- eller projekteringsavtal avseende ny-, till- och ombyggnation. Projekten omfattar en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 186 tkvm och en total bedömd investering om cirka 12,6 mdkr. Vid färdigställande bedöms projekten sammantaget öka det kontrakterade hyresvärdet med cirka 900 mkr på årsbasis.

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av-seende befintlig förvaltningsportfölj uppgick till 1 181 mkr (exklusive aktiverad ränta). Av den totala projektvolymen står kategori rättsväsende för merparten.

För en sammanställning av större pågående projekt – se sidan 35–36.

Färdigställda projekt under året

Under året färdigställdes projekt bland annat för Kriminal-vården, Region Östergötland, Västtrafik samt inom rätts-väsendet, i både nya och befintliga fastigheter.

Pågående projekt i urval



Kommun: Västerås
Häktesprojekt

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q3 2028
Uthyrningsbar area: 34,6 tkvm
Hyresvärde: 225 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 20 år
Hyresgäst: Kriminalvården

Intea har i april 2025 tillträtt det pågående häktesprojektet i Västerås med Kriminal-vården som hyresgäst. Efter färdigställande kommer fastigheten att inrymma cirka 160 häktesrum och därtill ytor för frivård, utbild-ning, transportenhet och administration samt ett garage. Projektet beräknas vara färdig-ställt under kvartal 3 2028.



Kommun: Kristianstad
Utökning anstalt

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q4 2026, Q2 2029
Uthyrningsbar area: 40,2 tkvm
Hyresvärde: 189 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 25 år
Hyresgäst: Kriminalvården

Intea tillträdde i februari 2025 den befintliga anstalten i Kristianstad och genomför nu en utökning för att tillskapa ytterligare anstaltsplatser åt Kriminalvården. Projektet genomförs som två etapper, där etapp 1 innefattar en utökning med 192 anstalts-platser samt en option om ytterligare 96 anstaltsplatser och etapp 2 innefattar 400 anstaltsplatser. Etapp 1 väntas vara klar under kvartal 4 2026. Tidplanen för färdig-ställande av etapp 2 kommer att fastställas under projekteringsfasen.



Kommun: Linköping
Nationellt Forensiskt Centrum

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q1 2028
Uthyrningsbar area: 5 tkvm
Hyresvärde: 17 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 15 år
Hyresgäst: Polismyndigheten

Intea genomför en tillbyggnation åt polisens nationella forensiska centrum, NFC, på Garnisonsområdet i Linköping. NFC hyr sedan tidigare verksamhetslokaler inom Garni-sonsområdet och tillbyggnationen kommer att tillgodose polisens behov av ytterligare laborationsyta. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 1 2028.



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS¹⁾

Bolagets bedömning

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>									
A. Falköping Depå 2 etapp 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2026	0	12	25	225	68
B. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	58	25	850	489
C. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1 818
D. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 900	28	18	243	219
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q4 2027	5 800	18	19	359	344
F. Nationellt Forensiskt Centrum Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	Q1 2028	5 000	17	15	221	209
G. Håkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q3 2028	34 600	225	20	2 780	1 822
H. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q3 2030	29 000	163	25	2 312	2 312
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>117 500</i>	<i>652</i>	<i>23</i>	<i>8 808</i>	<i>7 281</i>

Övriga pågående projekt

I. Byggnation inom rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	8 600	25	12	376	365
J. Polisbyggnad Linköping		Rättsväsende	100	2030	4 500	19	15	305	305
K. Håkte Gävle		Rättsväsende	100	2030	21 900	96	25	1 450	1 450
L. Polishus Gävle		Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 615
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>68 300</i>	<i>244</i>	<i>19</i>	<i>3 746</i>	<i>3 735</i>
<i>Summa pågående projekt</i>			<i>100</i>		<i>185 800</i>	<i>896</i>	<i>21</i>	<i>12 554</i>	<i>11 015</i>

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Projektet består av två etapper varav etapp 1 av byggnationen tillträdde 7 juli 2025 med ett hyresvärde om cirka 22 mkr. Etapp 1 ingår i befintligt fastighetsbestånd med en uthyrningsbar area om cirka 5 400 kvm. Etapp 2 omfattar ytor för spårområde med en bedömd investering om 225 mkr. Etappen förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 12 mkr.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 20 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under andra halvåret av 2027. Projektet omfattar anpassning av befintliga byggnader och nybyggnation där hyresavtal har tecknats samt en nybyggnation där projekteringsavtal har tecknats.

F. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

G. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 141 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.

H. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 117 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

I. Består i nuläget av ett projekt med projekteringsavtal²⁾. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

J. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer att vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.

K. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 59 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.

L. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer att vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsande	185 800	884	100	21	840	12 330	1 383	1 799
Övriga offentliga	—	12	100	25	12	225	157	115
Summa/genomsnitt pågående projekt	185 800	896	100	21	853	12 554	1 539	1 914

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN ³⁾	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonenområdet, Linköping	66	56	54	812
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1 584
Övrigt	8	6	4	500
Summa	135	115	131	971

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

3) Utöver de byggrätter som ingår i sammanställningen finns även byggrätter i Växjö med en bruttoarea (BTA) om cirka 6 tkvm och med en uthyrningsbar area om cirka 5 tkvm. En intern värdering indikerar ett värde om cirka 500 kr per kvm BTA, motsvarande ett totalt bedömt värde om cirka 3 mkr. Värdet baseras på en intern bedömning och ingår inte i koncernens redovisade fastighetsvärde.

BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är om

projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0–75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

Pågående projekt i tidig fas utan tecknat hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknadsförhållanden.

Utgångspunkten för beräkning av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft, uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.



FINANSIERING

Finansiering

Riksbanken sänkte styrräntan i tre steg under 2025 – i januari, juni och september – med totalt 2,25 procentenheter till 1,75 procent, från toppen i maj 2024. Mot denna bakgrund fortsatte Intea att arbeta aktivt med sin finansiering i syfte att säkerställa en stabil och flexibel kapitalstruktur.

Under året har Intea:

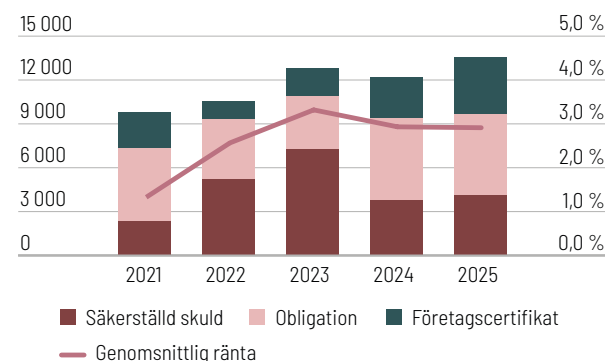
- Emitterat två gröna obligationer om sammanlagt 950 mkr samt återköpt och återbetalat obligationer till ett totalt värde om 960 mkr
- Arbetat aktivt med kortfristig upplåning via företagscertifikat
- Tecknat ett 14-årigt grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken
- Upprätthållit outnyttjade kreditfaciliteter, totalt 5 050 mkr vid årets utgång

Därutöver genomfördes två riktade nyemissioner som tillförde bolaget sammanlagt cirka 1,6 mdkr i nytt eget kapital före transaktionskostnader. I maj emitterades B-aktier som tillförde 1 056 mkr och i november emitterades D-aktier som tillförde ytterligare 504 mkr. Emissionerna genomfördes i syfte att finansiera den växande projekt- och investeringsportföljen samt bibehålla en flexibel kapitalstruktur.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2025 till 12 937 mkr (10 335) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 11 535 mkr (9 094) motsvarande 53,84 kr (45,88) per A- och

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %¹⁾

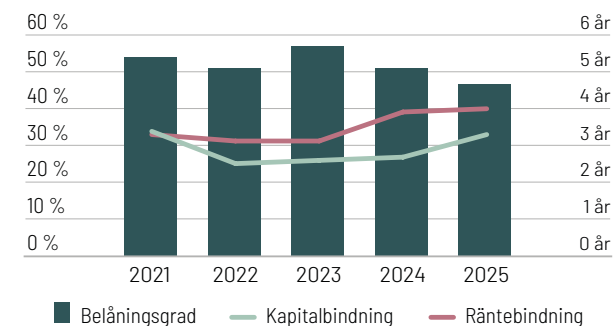


B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 2 477 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 13 569 mkr (12 219) och utgörs av obligationslån om 5 550 mkr (5 560), säkerställda banklån om 4 120 mkr (3 164), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (630) samt företagscertifikat om 3 899 mkr (2 865). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 050 mkr (6 420). En ökning av de korta marknadsräntorna med en

BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procentenheter (+0,04) och de finansiella kostnaderna med 21,1 mkr (4,8) på årsbasis. Beräkningen beaktar effekten av ingångna räntederivat.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivat-instrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 4,0 år (3,9). Den 31 december 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 13 300 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (3 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under



ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334 mkr (372). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdoförändringar på derivaten uppgick till -39 mkr (38) under året.

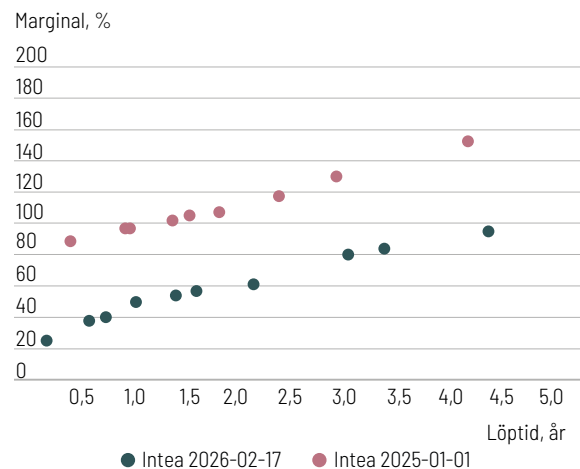
Likvida medel

Per 31 december 2025 uppgick koncernens likvida medel till 507 mkr (241).

Rating

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

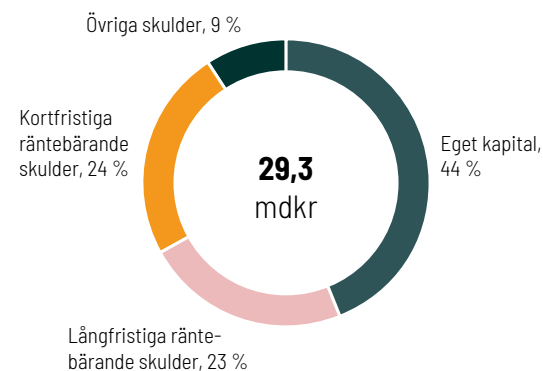
PRISÄTTNING INTEAS OBLIGATIONER, MARGINAL OCH LÖPTID



Grön finansiering

Den gröna finansieringen består av gröna obligationer respektive gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgick till 6 474 mkr (4 540) motsvarande 48 procent av den totala skuldvolymen. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt innehålla energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För mer information om Inteas gröna finansiering, se "Investerarrapport Grön finansiering 2025-12-31" på Inteas hemsida.

KAPITALSTRUKTUR, %



Östersund, Artilleristen 1, Mittuniversitetet

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

 Vår verksamhet

 Förvaltning

 Förvärv

 Projektutveckling

→ Finansiering

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal ¹⁾	Finanspolicy	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr	-	13 569	12 219
Nettoskuld, mkr	-	13 062	11 977
Soliditet, %	-	44,2	41,9
Belåningsgrad, %	< 60,0	46,5	50,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	14,1	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,7	2,4
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,2	2,5
Räntebindning, år	> 2,0	4,0	3,9
Genomsnittlig ränta, %	-	2,87	2,89
Genomsnittlig ränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	2,76	2,77
Genomsnittlig ränta exkl. räntederivat, %	-	3,02	3,45
Verkligt värde på derivat, mkr	-	334	372

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2025, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt ränte- bärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	825	6 099	6 924	-	6 924
1-2 år	1 601	1 550	3 151	-	3 151
2-3 år	-	800	800	3 350	4 150
3-4 år	-	500	500	1 000	1 500
4-5 år	284	500	784	700	1 484
> 5 år	1 410	-	1 410	-	1 410
Totalt	4 120	9 449	13 569	5 050	18 619

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 117-122.

2) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 december 2025 uppgick till 1,96 procent.

RÄNTEDERIVAT PER 31 DEC 2025²⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,05	1 500	-38
2027	1,40	3 300	7
2028	0,73	1 000	32
2029	1,23	850	32
2030	1,34	1 000	43
2031	1,41	900	50
2032	1,71	1 500	77
2033	2,43	1 000	23
2034	2,34	2 000	99
2035	2,45	250	8
Totalt		13 300	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2025, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 500	2,96	0,5
1-2 år	3 730	2,69	1,2
2-3 år	1 000	2,69	2,4
3-4 år	850	2,82	3,5
4-5 år	1 000	2,23	4,2
> 5 år	5 650	2,85	7,0
Summa/genomsnitt	13 730	2,76	4,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	-
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 780	2,87	4,0



Hållbarhet

För Intea handlar hållbarhet om att skapa långsiktigt värde och tillväxt genom ansvarsfullt ägande, förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter. Ambitionen är att hållbarhet ska vara en integrerad del av verksamheten där både ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter beaktas.



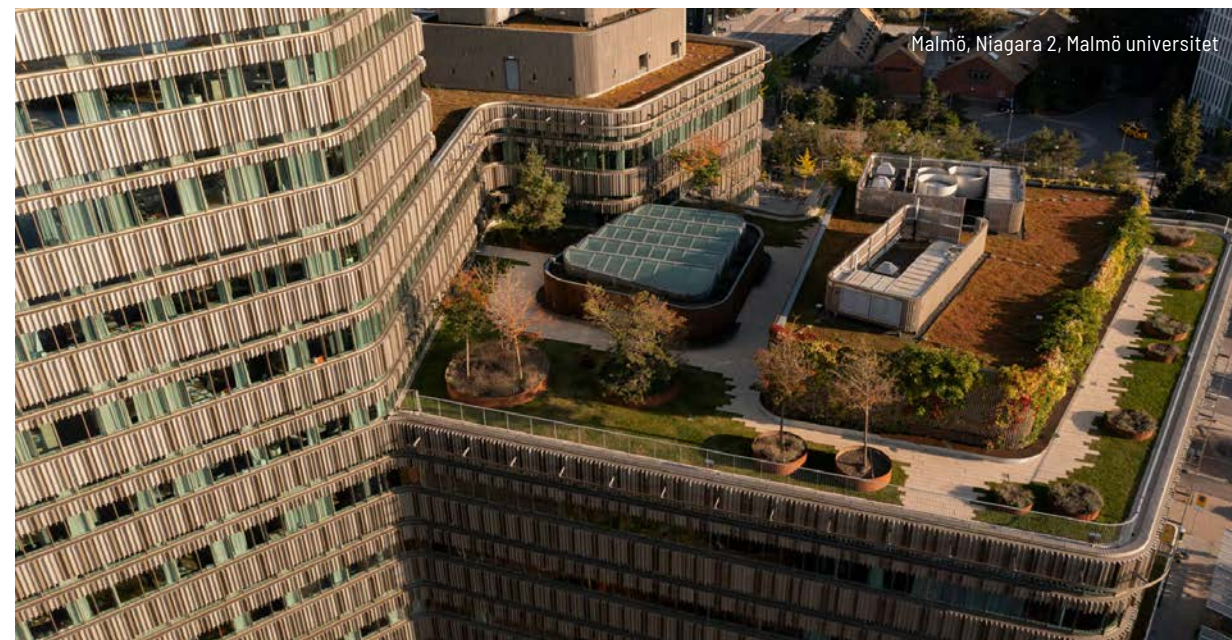
Hållbarhet för Intea

Fastighetssektorn har en central roll i omställningen mot ett mer hållbart samhälle, eftersom byggnader står för en betydande del av energianvändningen och klimatutsläppen i Sverige. Intea driver sin verksamhet med ett långsiktigt perspektiv där ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter sker med fokus på hållbarhet. Genom investeringar i energieffektiva lösningar, främjande av cirkulära materialflöden och trygga miljöer i nära dialog med hyresgästerna arbetar Intea för att minska klimatpåverkan och bidra till ett mer resurseffektivt samhälle i linje med bolagets långsiktiga förvaltningsstrategi. Samtidigt är respekt för mänskliga rättigheter och ansvarsfulla affärsrelationer en självklar del av Inteas verksamhet och värdekedja.

Omnibus och väg framåt

EU:s Omnibusförslag presenterades i februari 2025 som en del av arbetet med att förenkla och harmonisera hållbarhetslagstiftningen. Förslaget innebär höjda gränsvärden för hållbarhetsrapportering enligt CSRD och ESRS, vilket skulle minska antalet rapporteringspliktiga företag avsevärt. Förslaget är ännu inte beslutat.

Intea behåller de hållbarhetsmål som antogs 2024 och arbetar vidare för att nå dem samtidigt som bolaget noggrant följer Omnibusförslagets utveckling för att säkerställa att kommande krav uppfylls.



Malmö, Niagara 2, Malmö universitet

Övergripande om rapporten

Inteas hållbarhetsrapport upprättas årligen. Hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 är upprättad enligt årsredovisningslagen i dess lydelse före den 1 juli 2024. Rapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Revisorns yttrande framgår på sidan 109.

För en beskrivning av affärsmodell, strategi och väsentliga risker samt hur dessa hanteras hänvisas till sidorna 71–75.



Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys inom ramen för bolagets förberedelser inför rapportering enligt CSRD. Analysen identifierade de områden som är mest betydelsefulla ur såväl ett påverkningsperspektiv som ett finansiellt perspektiv.

Dessa prioriterade områden utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete och är vägledande för de mål som har fastställts inom hållbarhetsområdet. Resultatet av analysen används även som underlag för prioritering, uppföljning och vidare utveckling av bolagets hållbarhetsarbete.

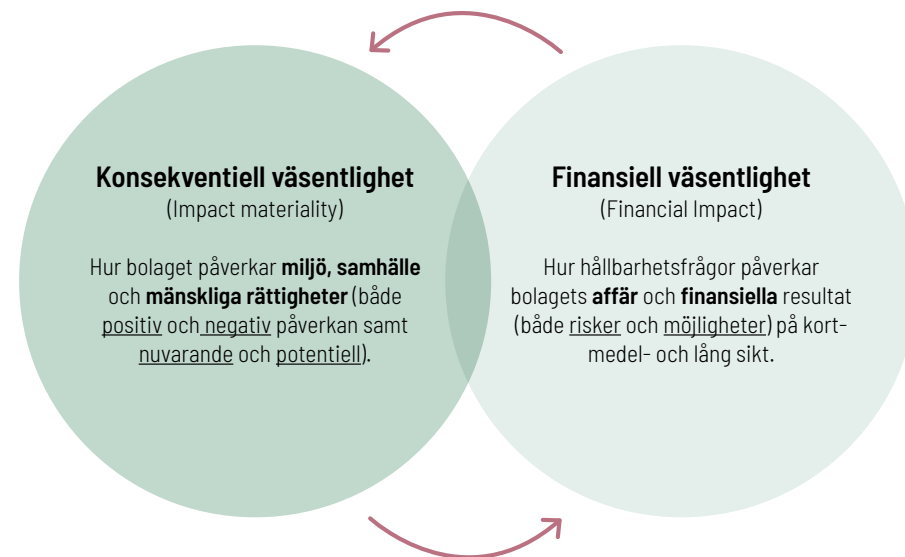


Illustration:
Dubbel väsentlighetsanalys.



Halmstad, Fanan 62, Högskolan i Halmstad

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Linköping

Styrning och regelverk

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen

Av ESRS tio tematiska standarder har Intea identifierat sju som väsentliga för bolaget. Varje tematisk standard utgörs sedan i sin tur av ett antal underkategorier, där 11 av totalt 37 underkategorier har bedömts väsentliga för Intea. Nedan presenteras en sammanfattning av utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

ESRS Standard	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
ESRS E1 Klimatförändringar - Anpassning till klimatförändringar - Begränsning av klimatförändringar - Energi	Negativ	Risk
ESRS E4 Biologisk mångfald (avseende vattenkraften) - Konsekvenser för arters tillstånd	Negativ	-
ESRS E5 Cirkulär ekonomi - Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ	Risk
ESRS S1 Den egna arbetskraften - Arbetsvillkor	Positiv	Möjlighet
ESRS S2 Arbetare i värdekedjan - Arbetsvillkor	Negativ	-
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare - Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv	-
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande - Företagskultur - Hantering av förbindelser med leverantörer - Korruption och mutor	Positiv	-

* streckat område (-) har fallit under de tröskelvärden som Intea definierat.





ESRS tematiska standarder

Av ESRS tio tematiska standarder har Intea identifierat sju som väsentliga för verksamheten, vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Klimatförändringar

Under 2024 genomförde Intea klimat- och sårbarhetsanalyser för fastighetsbeståndet. Som ett led i detta arbete har förvaltningen tagit fram åtgärdsplaner för fastigheter med identifierad medelhög eller hög risk och arbetet med att genomföra dessa har påbörjats.

Under året har arbetet med att beräkna utsläpp inom Scope 3 fortlöpt. År 2025 blir det första året som Intea rapporterar sina Scope 3-utsläpp och under 2026 avser Intea att fastställa mål kopplade till Scope 3. I dagsläget finns mål kopplade till Scope 1 och Scope 2.

Intea har genomfört en energiklassfördelning baserad på Boverkets preliminära gränsvärden för energiprestanda enligt EPBD. Cirka 91 procent av fastighetsbeståndet, mätt i fastighetsvärde, uppfyller kraven för 2033. En åtgärdsplan kommer att tas fram för att säkerställa att beståndet uppfyller de kommande kraven. EPBD ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026.

Mål kopplade till Klimatförändringar:

- Minska CO₂e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 procent från år 2019 till 2030.
- Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp inom Scope 3 till år 2030.
- 100 procent av byggnaderna ska vara inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030 med delmålet att samtliga riskutsatta byggnader ska ha en åtgärdsplan under år 2025.

- Energianvändningen ska minska med minst 40 procent eller understiga 118 kWh/kvm (fastighetsel) från år 2019 till 2030.
- 100 procent förnybar el.
- 100 procent självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktion av förnybar el minst lika stor som den el som koncernen förbrukar).

Biologisk mångfald

Intea äger och förvaltar 11 vattenkraftverk, alla belägna i elområde 3 (SE3). Biologisk mångfald identifierades som ett väsentligt område i den dubbla väsentlighetsanalysen med anledning av vattenkraftverksamheten, och Intea har därför valt att endast applicera biologisk mångfald som väsentligt för vattenkraftverken.

Påverkan på biologisk mångfald sker genom att kraftverken i viss utsträckning har effekt på artrikedomen genom förändrade vattenflöden samt kan begränsa vandringssvågar för fisk och andra vattenlevande arter. Samtliga av Inteas kraftverk har eller kommer att genomgå omprövning av moderna miljövillkor (NAP).

HÖGSKOLAN HALMSTAD

Under året har ett nytt ventilationsaggregat installerats på Högskolan i Halmstad. Installationen väntas minska fjärrvärmeförbrukningen med 50 MWh och elförbrukningen med 20 MWh.





Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inteas resursflöden och resursanvändning är främst koncentrerade till nyproduktion och större projekt, där en väsentlig del av materialanvändningen består av jungfruligt material till följd av de krav som Inteas hyresgäster och deras verksamheter ställer på byggnaden. Intea har som mål att certifiera all nyproduktion, där hållbara material utgör en viktig och prioriterad del.

Mål kopplat till Resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av de gällande miljöcertifieringssystemen.

Egna arbetskraften

Av Inteas medarbetare omfattades 68 procent av kollektivavtal vid utgången av året. Anställda i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ) omfattas inte av kollektivavtal men har arbetsvillkor som motsvarar gällande kollektivavtal. Inteas personal omfattas bland annat av tjänstegrupp-livförsäkring och olycksfallsförsäkring. Under året har en medarbetarenkät skickats ut till bolagets samtliga anställda för att följa upp trivsel, engagemang och arbetsbelastning m.m. Varje år genomförs även utbildning inom brand och HLR av extern part.

Mål kopplar till Egna arbetskraften:

- Frisknärvaro >97 procent.
- Högt medarbetarengagemang.
- Alla anställda ska utbildas i relevanta policys.
- Ökad jämställdhet (40/60 procent eller jämnare fördelning) och mångfald i bolaget.
- Inga arbetsplatsolyckor.

Arbetare i värdekedjan

Intea arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom både projekt- och förvaltningsverksamheten samt konsulter för centrala funktioner som ekonomi och kommunikation. Ju längre bort i värdekedjan arbetaren befinner sig desto mindre insyn har Intea i arbetarnas villkor.

Intea ställer idag krav på att leverantörer ska efterleva Inteas uppförandekod för leverantörer och har under året gjort en uppföljning av att betydande leverantörer, det vill säga leverantörer som fakturerat mer än 10 mkr under föregående år, efterföljer Inteas uppförandekod alternativt har en egen uppförandekod som motsvarar innehållet i Inteas uppförandekod.

Mål kopplat till Arbetare i värdekedjan:

- Samtliga nya betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.
- Samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån Inteas uppförandekod senast 2026.
- Samtliga betydande byggarbetsplatser ska kontrolleras minst årligen.

Konsumenter och slutanvändare

Byggnader kan ha olika säkerhetsklasser beroende på byggnadens skyddsbehov och användningsområde. Inteas verksamhet bygger på att hyra ut lokaler till samhällsviktiga funktioner. En viktig del i detta är att hyresgästerna ska känna sig trygga och att brukare och besökare, där så är relevant, ska känna hög säkerhet i byggnaderna.

Mål kopplat till konsumenter och slutanvändare:

- Årliga trygghetsvandringar erbjuds till bolagets hyresgäster.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal (över 200 kvm) ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete.

Ansvarsfullt företagande

Intea strävar efter en företagskultur som främjar produktivitet, lönsamhet och ansvarstagande. Arbetet sker bland annat enligt ISO 14001 och 9001. Intea är medlem i UN Global Compact och stödjer de tio principerna framtagna av organisationen.

Mål kopplat till Ansvarsfullt företagande:

- Anonym och externt tillgänglig visuellblåsarfunktion till styrelsen upprätthålls.



Lund, Landsdomaren 6, Vuxenpsykiatri



Mål och fokusområden

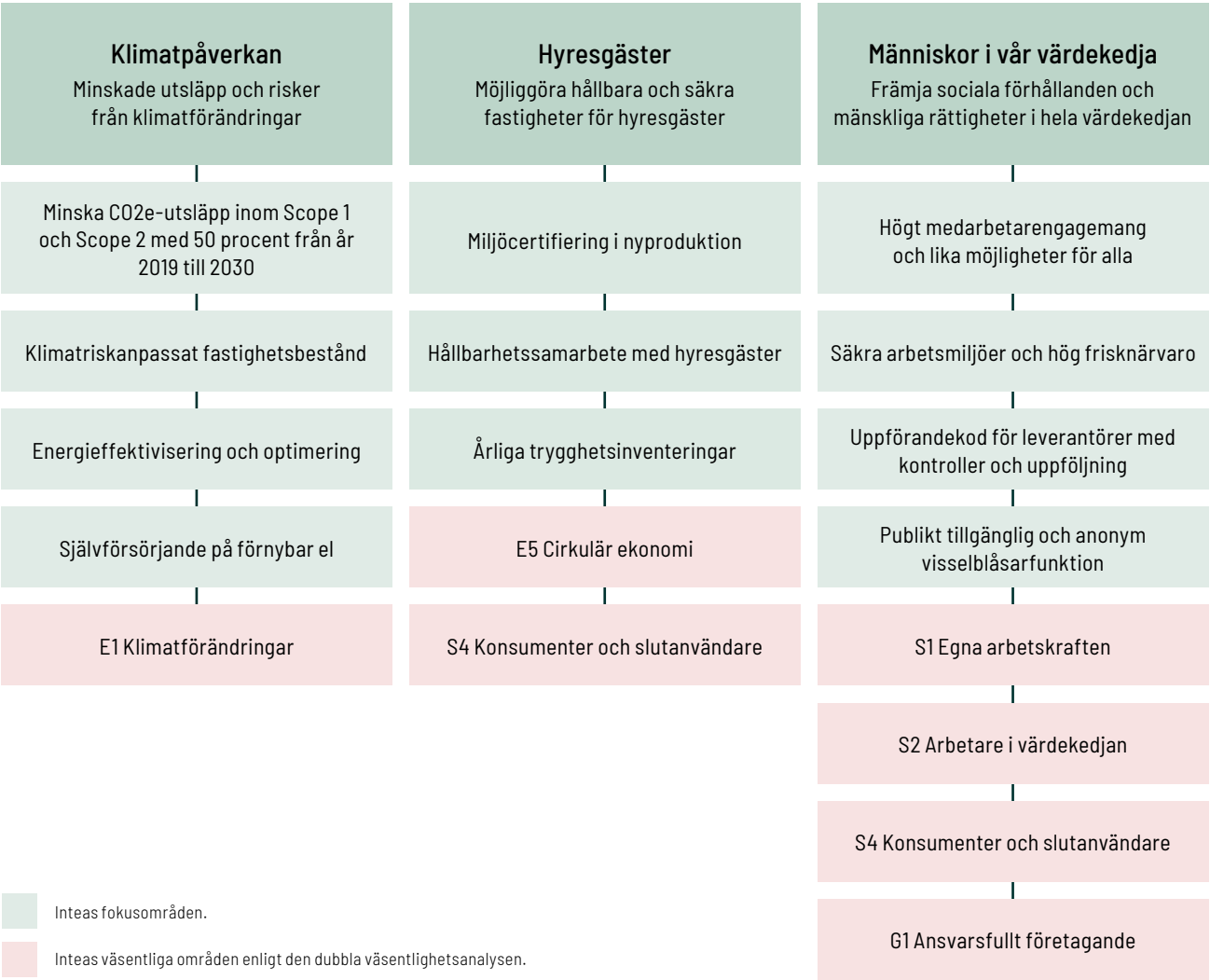
Som en del i arbetet med CSRD och den dubbla väsentlighetsanalys har Intea arbetat fram tre fokusområden:

- Klimatpåverkan
- Hyresgäster
- Människor i vår värdekedja

Dessa fokusområden, tillsammans med uppsatta mål, styr Inteas arbete i en hållbar riktning. Målen och fokusområdena fungerar som en förlängning av den dubbla väsentlighetsanalysen där målen är fastställda utifrån de områden där Intea bedöms ha störst påverkan och störst potential att bidra till förändring.

Målen beskrivs i detalj under respektive väsentligt fokusområde (se sidorna 47–48).

Både målen och fokusområdena antogs av styrelsen i augusti 2025.



- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
 - Hållbarhet för Intea
 - Reportage Linköping
 - Styrning och regelverk
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



Mål, utfall och koppling till SDG (Globala målen för hållbar utveckling)

Klimatpåverkan – Minskade risker från klimatförändringar och minskade klimatutsläpp

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2030
Minska CO2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 procent från år 2019 till 2030		Nytt mål 2024	1 747 ton CO2e	2 261 ton CO2e	2 068 ton CO2e	<874 ton CO2e
Mäta, följa upp och minska klimatutsläppen inom Scope 3 till år 2030		Nytt mål 2024	–	–	8 204 ton CO2e	Mål formuleras 2026
100 procent av byggnaderna inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030. Delmål: Samtliga riskutsatta byggnader ska ha en åtgärdsplan under år 2025.		Nytt mål 2024	–	0 %	Delmål: 100 % ¹⁾	100 %
Energianvändningen ska minska med minst 40 procent eller understiga 118 kWh/kvm från år 2019 till 2030 (kWh/kvm fastighetsel)		Nytt mål 2024	198 kWh/kvm	139 kWh/kvm	140 kWh/kvm	<118 kWh/kvm
100 procent förnybar el		Befintligt mål	98 %	100%	100 %	100 %
100 procent självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktion av förnybar el minst lika stor som den el som koncernen förbrukar)		Nytt mål 2024	–	93 %	68 %	>100 %

Hyresgäster – Möjliggöra hållbara och säkra fastigheter för våra hyresgäster

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2030
Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem		Befintligt mål	–	100 %	100 %	100 %
100 procent av nytecknade hyresavtal (över 200 kvm) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete		Befintligt mål	–	39 %	95 %	100 %
Årliga trygghetsvandringar erbjuds till samtliga hyresgäster		Nytt mål 2024	–	–	Påbörjats i Halmstad	100 %

1) Samtliga byggnader är inventerade och åtgärdsplaner framtagna för riskutsatta objekt. Anpassningsarbetet pågår.



- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
 - Hållbarhet för Intea
 - Reportage Linköping
 - Styrning och regelverk
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER



Människor i vår värdekedja – Förbättra sociala förhållanden och respektera mänskliga rättigheter i hela vår värdekedja

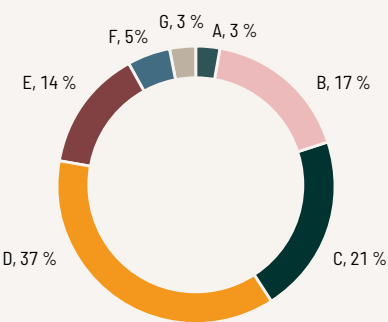
Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2030
Frisknärvaro >97 procent		Befintligt mål	99 %	98 %	99 %	>97 %
Inga arbetsplatsolyckor		Befintligt mål	0 st	1 st	0 st	0 st
Ökad jämställdhet (40/60 procent eller jämnare) och mångfald i bolaget		Nytt mål 2024	16 % kvinnor/ 84 % män	35 % kvinnor/ 65 %män	35 % kvinnor/ 65 % män	40/60 %
Högt medarbetarengagemang		Nytt mål 2024	–	–	eNPS 21	Mål formuleras under 2026.
Samtliga betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer		Befintligt mål	–	–	100 %	100 %
Samtliga betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod senast år 2026		Nytt mål 2024	–	–	Genomförs 2026	100 %
Alla betydande byggarbetsplatser ska kontrolleras minst årligen		Nytt mål 2024	–	–	100%	100 %
Alla anställda ska utbildas i relevanta policys		Befintligt mål	100 %	100 %	100%	100 %
Anonym och externt tillgänglig visselblåsarfunktion till styrelsen upprätthålls		Nytt mål 2024	–	–	Ja	Ja

Grön finansiering

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2030
Samtliga nya obligationer ska vara gröna		Nytt mål 2024	–	100 %	100 %	100 %
Minst 50 procent av förvaltningsportföljens värde linjerat med EU Taxonomin år 2030		Nytt mål 2024	–	28 %	20 %	50 %

1) Andel av fastighetsvärdet, exklusive projektfastigheter då energideklaration ännu inte upprättats.

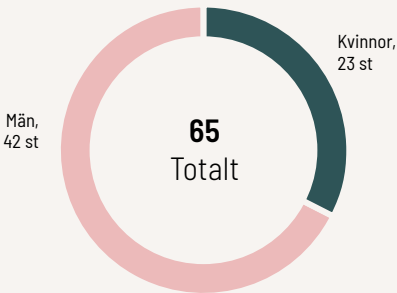
ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 31 DECEMBER 2025¹⁾



ÅLDERSFÖRDELNING

Åldersfördelning	Antal
<30 år	14 st
30–50 år	26 st
>50 år	25 st
Medarbetarantal utgången av året	65 st

KÖNSFÖRDELNING ANSTÄLLDA





Hållbar nyproduktion i Linköping



Linköping, Smedstad 1:21, Syn- och hörselklinik



"För att uppnå detta har byggnadens tak försetts med ängsgräs som främjar biologisk mångfald och ett insektshotell som stödjer ekosystemet."

Intea förvärvade Garnisonsområdet i Linköping 2016 och fastigheten var ett av bolagets första förvärv. Området har en lång historia och består av två tidigare regementen som avetablerades 1997. Idag är Garnisonsområdet ett levande centrum och huserar ett 30-tal byggnader som förhyrs av bland annat Polismyndigheten och Nationellt Forensiskt Centrum, NFC. På hela området arbetar cirka 2 000 personer.

Planeringen för en ny byggnad på området påbörjades 2018 och 2022 togs det första spadtaget. Byggnaden består av cirka 6 600 kvm LOA och inrymmer en syn- och hörselklinik

som i sin helhet hyrs av Region Östergötland på ett på 15-årigt avtal. På översta våningsplanet finns en logopedmottagning och på de övriga fyra våningsplanen finns mottagning och dagkirurgi för ögon. Linköpings universitet hyr även ett halvt våningsplan för forskning. Byggnaden färdigställdes under hösten 2025 och de första patienterna togs emot under det fjärde kvartalet 2025.

Byggnadens arkitektur går i linje med Garnisonsområdets kulturhistoriska miljö, där många byggnader uppfördes under 1920-talet och är Q-märkta. Samtidigt har projektet haft ambitiösa miljömål och är certifierat enligt BREEAM med betyget Excellent. För att uppnå detta har bland annat byggnadens tak försetts med ängsgräs som

främjar biologisk mångfald och ett insektshotell som stödjer ekosystemet. Delar av stommen och tegel i byggnaden har återbrukats vilket minskar klimatpåverkan. Då byggnaden är nyligen tillträdd har faktisk energiförbrukning ännu inte fastställts, men den preliminära förbrukningen uppgår till 43,6 kWh/m² Atemp.

Byggnaden utgör ett modernt tillskott som förenar funktion, hållbarhet och kulturhistoria, ett viktigt steg i Garnisonsområdets fortsatta utveckling.



Styrning och regelverk

ISO 14001 och ISO 9001 utgör centrala verktyg för styrning, kontroll och uppföljning inom Intea. Den hållbarhetsstrategi som har tagits fram är vägledande för både långsiktiga och kortsiktiga miljömål i verksamheten.

Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor – såsom planering, styrning och uppföljning – följer bolagets organisationsstruktur, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Förändringsarbetet drivs genom nära samarbete mellan den centrala organisationen och de lokala förvaltningsorganisationerna.

Utöver lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten har Intea antagit interna policies och styrdokument inom områden som miljö och hållbarhet, uppförande, arbetsmiljö, antikorruption och visselblåsning. Ett internt miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 14001 och ISO 9001 möjliggör ett strukturerat arbetssätt i kombination med processer för intern kontroll.

Bolaget deltar även i externa initiativ som är viktiga för hållbarhetsarbetet. Exempel på sådana initiativ är FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål samt miljöcertifieringssystemen BREEAM, LEED och Miljöbyggnad.



Kristianstad, Näsby 34:24, Högskolan i Kristianstad

07

Bolagsstyrning

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse, revisor

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

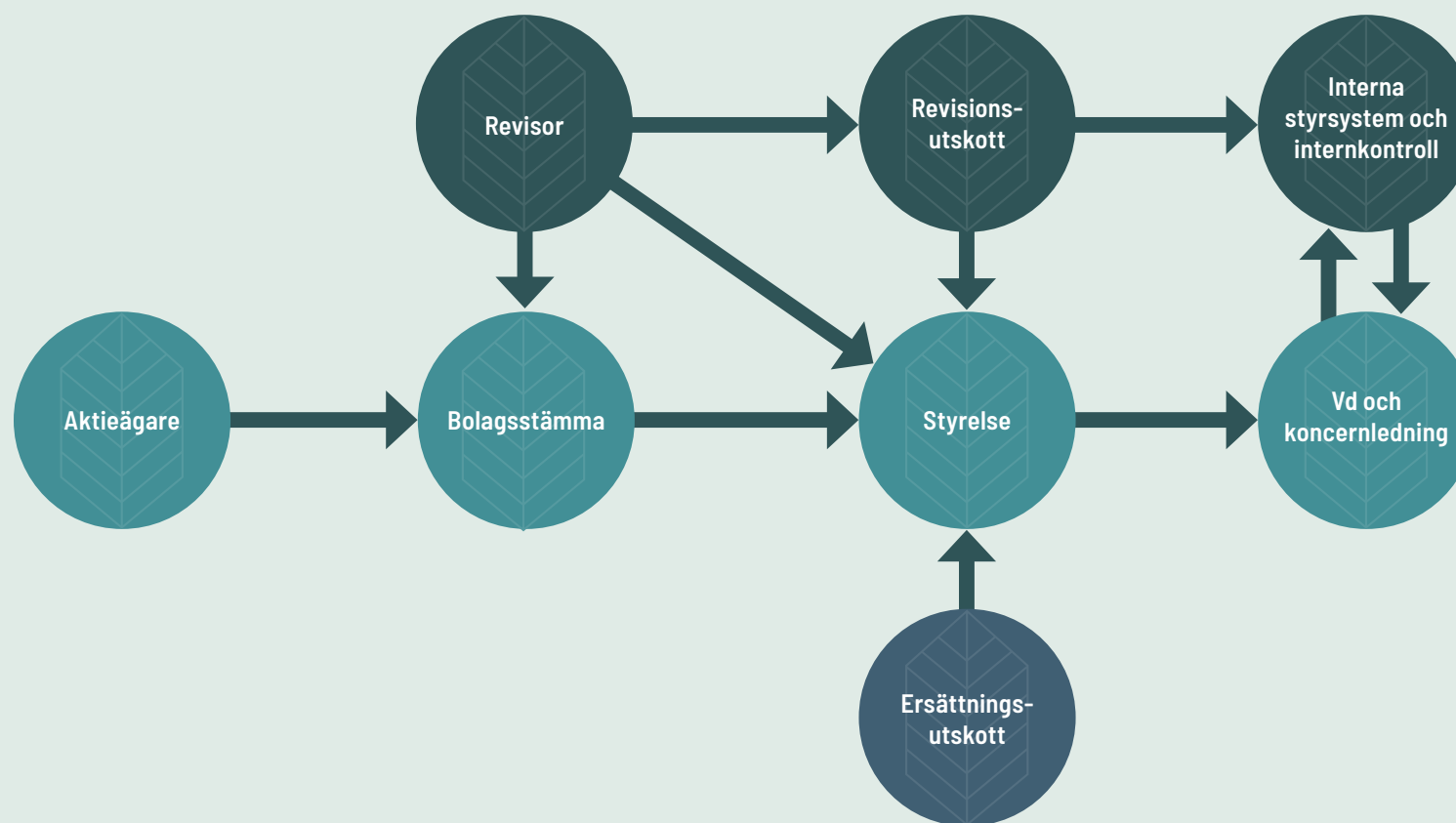


INTEA.

Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport





Bolagsstyrning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrningen av Intea utgår främst från aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument samt andra relevanta svenska och utländska lagar, regler och riktlinjer, såsom IFRS redovisningsstandarder och EU:s marknadsmissbruksförordning. Därutöver ligger Inteas bolagsordning samt interna policys och riktlinjer till grund för bolagets styrning.

Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet finns tillgänglig på bolagets webbplats, www.intea.se.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige, och anger en högre norm för god bolagsstyrning än de minimikrav som framgår av aktiebolagslagen. Koden medger en möjlighet för bolaget att avvika från reglerna och välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bolaget och dess verksamhet bättre, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den alternativa lösningen beskrivs samt att orsakerna härför förklaras (i enlighet med principen "följ eller förklara"). Bolaget avser att följa Koden utan avvikelser.

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2025. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sidan 109 i denna årsredovisning.

Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2025 till 32 145 136,28 kr fördelat på totalt 289 306 226 aktier och 34 681 622,6 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 207 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 75 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera.

Utöver vad som framgår av tabellen på sida 60 finns det såvitt bolaget känner till inte några fysiska eller juridiska personer vars direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. För ytterligare information om ägarstrukturen, se sidorna 59–61.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Varje röstberättigad aktieägare i Intea får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor såsom fastställande av balans- och resultaträkningar, disposition av Inteas vinstmedel, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman.

Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Inteas webbplats. Att kallelse har skett ska även annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämman hålls tillgängliga på Inteas webbplats.

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud, tillkommer aktieägare som är införd i Inteas av Euroclear Sweden förda aktiebok på avstämningsdagen (som bestäms i enlighet med aktiebolagslagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta vid bolagsstämman, utöver att informera Intea begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägars anmälan till bolagsstämma.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen skicka begäran till styrelsen. Varje aktieägare i Intea som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.



Årsstämma den 5 maj 2025

Årsstämma i Intea hölls den 5 maj 2025 i Stockholm.

Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Fastställande av räkenskaperna för 2025 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2025.
- Utdelning till aktieägarna om 0,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B med avstämningsdag för utdelning den 7 maj 2025. Utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till måndagen den 30 juni 2025, tisdagen den 30 september 2025, tisdagen den 30 december 2025 och tisdagen den 31 mars 2026. Resterande disponibla vinstmedel om 5 968 838 879 kronor ska överföras till överkursfond.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 600 000 kronor till styrelsens ordförande och 350 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter. Omval av styrelseledamöterna Caesar Åfors, Henrik Lindekrantz, Christian Haglund, Håkan Sandberg, Mattias Grahn och Pernilla Ramslöv samt nyval av Carina Åkerström och Jörgen Eriksson. Vidare beslutades om omval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

Extra stämma den 23 december 2025

En extra bolagsstämma hölls i Intea den 23 december 2025 i Stockholm. Den extra bolagsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Godkännande av en riktad nyemission om upp till 5 349 378 D-aktier, där teckningsrätten går till DNB Carnegie Investment Bank AB som settlementbank för institutionella investerare.
- Godkännande av en riktad nyemission om upp till 920 000 D-aktier, tecknade av DNB Carnegie Investment Bank AB i Henrik Lindekrantz (genom Artun AB) ställe.

Valberedning

Bolaget har en valberedning bestående av en representant för var och en av de fyra till röstetalet största aktieägare som önskar utse en representant, samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den röstmässigt största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter.

Valberedningens förslag ska presenteras i kallelsen till årsstämman samt på bolagets webbplats.

Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och bolagets högsta verkställande organ. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter och ska fortlopande bedöma Inteas och koncernens ekonomiska

situation samt tillse att Inteas organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna (med undantag för eventuella arbetstagarrepresentanter) väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Inteas bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte.

Styrelsen består för närvarande av Caesar Åfors (ordförande), Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Pernilla Ramslöv, Christian Haglund, Henrik Lindekrantz, Carina Åkerström samt Jörgen Eriksson. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 62–63.

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter. Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken årligen ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt vid det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen också en vd-instruktion med instruktion för ekonomisk rapportering samt arbetsfördelning mellan styrelsen och vd.

Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlopande dialog rörande ledningen av bolaget.

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Kodex. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING**
 - Bolagsstyrningsrapport
 - Aktien och ägarna
 - Styrelse, revisor
 - Ledningsgrupp
- FINANSIELLA RAPPORTER



Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster och i samband med bolagsstämman beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Carina Åkerström, Henrik Lindekrantz och Mattias Grahn. Carina Åkerström är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera eventuella program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställts av årsstämman samt bolagets gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer.

Utvärdering av styrelse och vd

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete avseende bland annat arbetsformer, inriktning för styrelsens arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

2025 års utvärdering har utförts digitalt genom att styrelseledamöterna har svarat på ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen. Styrelsen utvärderar fortlöpande vd:s arbete. En gång per år ska även en formell utvärdering genomföras.

NÄRVARO VID MÖTEN UNDER ÅRET

		Oberoende	Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten ³⁾		Revisionsutskottsmöten	
Namn			Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	Ja	16	16	-	-	6	6
Håkan Sandberg	Ledamot	Ja	16	16	2	2	-	-
Mattias Grahn	Ledamot	Ja	16	16	4	4	-	-
Pernilla Ramslöv	Ledamot	Ja	13	16	-	-	6	6
Christian Haglund	Ledamot	Nej	16	16	-	-	6	6
Henrik Lindekrantz	Ledamot	Nej	15	16	2	2	-	-
Carina Åkerström ¹⁾	Ledamot	Ja	12	12	2	2	-	-
Jörgen Eriksson ¹⁾	Ledamot	Ja	12	12	-	-	-	-
Peter Ragnarsson ²⁾	Ledamot	Ja	4	4	-	-	-	-
Kristina Alvendal ²⁾	Ledamot	Ja	3	4	2	2	-	-

1) Vald till ledamot vid årsstämman 5 maj 2025.
2) Avgick som ledamot vid årsstämman 5 maj 2025.
3) Sammansättningen i ersättningsutskottet ändrades under året.



Styrelsens arbete under 2025

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2025 sammanträdde styrelsen vid 16 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och projekt samt emission av aktier.

Under 2025 har revisionsutskottet haft sex möten och har bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering, revision och intern kontroll.

Under 2025 har ersättningsutskottet haft fyra möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer för vd och andra ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Inteas verkställande direktör är underordnad styrelsen och sköter den löpande förvaltningen i bolaget i enlighet med aktiebolagslagen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Inteas bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Inteas verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Vd och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Ledningsgruppen bestod under 2025 av Charlotta Wallman Hörlin (vd), Magnus Ekström (CFO), Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt) och Therese Magnusson (operativ chef).

STYRELSENS ARBETE (ÅRSHJUL)

Styrelsemöte december

- Budget
- Riskworkshop
- Utvärdering styrelse och vd

Valberedningens arbete påbörjas

Styrelsemöte oktober/november

- Delårsrapport, Q3
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport

Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

Styrelsemöte juli

- Delårsrapport, Q2
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport



Konstituerande styrelsemöte april/maj

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Policies och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul
- Kalendarium kommande år

Styrelsemöte februari

- Bokslutskommuniké, Q4
- Resultat- och balansräkning helår
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport
- Förslag till vinstdisposition
- Avrapportering revisor
- Uppföljning förvärv

Styrelsemöte mars/april

- Underskrift årsredovisning
- Årsredovisning publiceras i anslutning till undertecknande
- Bolagsstyrningsrapport och hållbarhetsrapport
- Kallelse till årsstämman inkl. ärenden inför årsstämman såsom ersättningsrapport

Styrelsemöte april/maj

- Delårsrapport, Q1
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport

Årsstämma och aktieägarforum april/maj

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse



Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 5 maj 2025 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp:

- 600 000 kr till styrelsens ordförande
- 350 000 kr till övriga styrelseledamöter

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2025 framgår av not 5.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman den 5 maj 2025 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Enligt riktlinjerna ska ersättningen vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.intea.se.

Arvodet under räkenskapsåret 2025 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantaget framgår av not 5.

Intern kontroll och riskhantering

Allmänt

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de huvudsakliga dragen i Inteas system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som når sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och instruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Inteas interna kontroll. Detta verkställs formellt genom en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöter, styrelseutskott och verkställande direktör.

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Intea följande byggstenar för att uppnå god intern kontroll: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för utskotten, instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policys. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering utförs där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Riskbedömning

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centrala både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering ("IKFR"). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller. Se Risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 71–75.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR kopplas kontroller till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom koncernen.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Likaså åligger det ledningsgruppen att säkerställa att de processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Styrning och uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering följs upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls och att förändringar sker vid behov samt att förändringar i arbetssätt utvärderas. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Intea står inför.



Styrelsen är ytterst ansvarig för Inteas riskhantering. Det är ledningens ansvar att identifiera, utvärdera och hantera risker samt att rapportera dessa till styrelsen.

En självutvärdering av internkontrollens effektivitet ska genomföras årligen. Bolagets CFO är ansvarig för att presentera resultatet till revisionsutskottet och styrelsen.

Revision

Intea är, i egenskap av ett publikt noterat bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisions-sed kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Inteas revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av årsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2025 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor och Mattias Johansson omvaldes till huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2025 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,8 mkr, varav 2,6 mkr avser revisionsuppdraget och 0,2 mkr avser övriga uppdrag.





Aktien och ägarna

Intea har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. A-aktier berättigar till en röst per aktie medan B- och D-aktier berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. Inteas B och D aktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar. Delbetalningarna om max 50 öre per D-aktie har avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år.

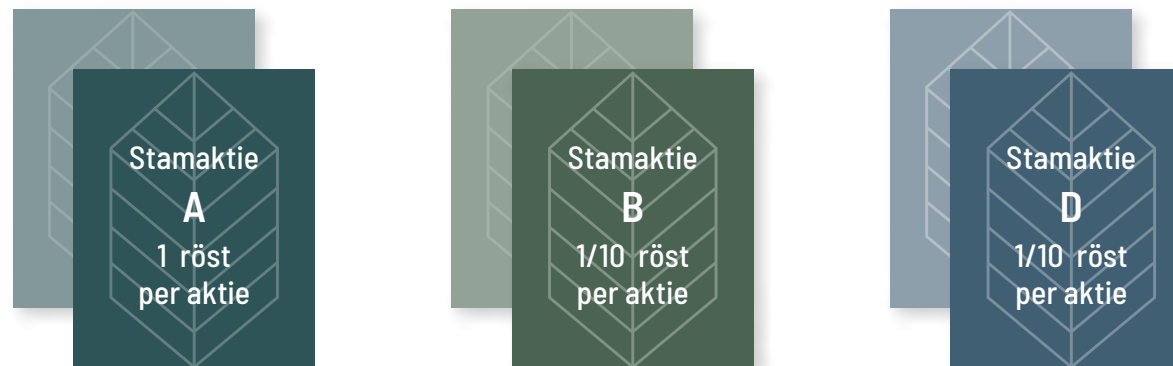
Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2025 till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier samt 75 072 290 D-aktier.

Aktiekapitalet

Inteas aktiekapital uppgick den 31 december 2025 till 32,1 mkr fördelat på 289 306 226 aktier med ett kvotvärde om 0,11 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 20 mkr och högst 80 mkr fördelat på lägst 180 miljoner aktier och högst 720 miljoner aktier.

Tre olika aktieserier



Utdelning

För räkenskapsåret 2025 föreslår styrelsen att en utdelning om 1,00 kr per A- och B-aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till D-aktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen, om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Aktieägare

Intea noterades på Nasdaq Stockholm i december 2024, då bolagets B- och D-aktier togs upp till handel. Noteringen mottogs mycket väl av marknaden, med ett starkt intresse från såväl svenska och internationella institutionella investerare som från allmänheten i Sverige. Erbjudandet övertecknades flera gånger.

Efter noteringen har Intea etablerat en bred och stabil ägarbas. Vid utgången av 2025 uppgick bolagets börsvärde till 16 545 mkr och antalet aktieägare till 5 116, varav 81,3 procent utgjordes av svenskt ägande. De tio största aktieägarna kontrollerade 50,8 procent av kapitalet och 58,9 procent av rösterna i bolaget.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
 - Bolagsstyrningsrapport
 - Aktien och ägarna
 - Styrelse, revisor
 - Ledningsgrupp
- FINANSIELLA RAPPORTER



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2025¹⁾

	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Inteas största ägare					
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 318 235	930 650	3,6	11,3
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	-	3,3	11,0
Handelsbanken Pensionsstiftelse	-	10 386 920	13 405 742	8,2	6,9
Saab Pensionsstiftelse	-	13 177 840	6 467 361	6,8	5,7
Lantbrukarnas Ekonomi AB	-	12 197 108	4 389 457	5,7	4,8
Volvo Pensionsstiftelse	-	9 985 124	5 832 111	5,5	4,6
PRI Pensionsgaranti	-	11 359 450	3 772 637	5,2	4,4
Östersjöstiftelsen	-	8 965 006	4 096 001	4,5	3,8
Tredje AP-fonden	-	12 428 921	-	4,3	3,6
Bell Rock Capital Management	-	10 597 000	-	3,7	3,1
10 största ägare	6 390 000	101 648 214	38 893 959	50,8	58,9
Övriga aktieägare	-	106 195 722	36 178 331	49,2	41,1
Totalt	6 390 000	207 843 936	75 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Nedan beskrivs aktiekapitalets utveckling i bolaget sedan bildandet.

År	Händelse	Förändring i antalet			Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
		A-aktier	B-aktier	D-aktier				
2015	Nybildning	—	50 000	—	50 000	50 000 kr	50 000 kr	1 kr
2016	Nyemission ¹⁾	—	950 000	—	1 000 000	950 000 kr	1 000 000 kr	1 kr
2017	Fondemission	—	9 000 000	—	10 000 000	9 000 000 kr	10 000 000 kr	1 kr
2021	Nyemission ²⁾	550 000	—	—	10 550 000	550 000 kr	10 550 000 kr	1 kr
2021	Nyemission ³⁾	—	3 740 491	—	14 290 491	3 740 491 kr	14 290 491 kr	1 kr
2021	Nyemission ³⁾	—	—	5 610 726	19 901 217	5 610 726 kr	19 901 217 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	160 000	—	—	20 061 217	160 000 kr	20 061 217 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	—	168 000	—	20 229 257	168 000 kr	20 229 257 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	—	29 040	—	20 258 257	29 040 kr	20 258 257 kr	1 kr
2021	Aktiesplit 9:1	5 680 000	111 500 248	44 885 808	182 324 313	—	20 258 257 kr	0,11 kr
2022	Nyemission ⁵⁾	—	6 024 097	—	188 348 410	669 344,12 kr	20 927 601,1 kr	0,11 kr
2022	Nyemission ⁶⁾	—	10 382 060	—	198 730 470	1 153 562 kr	22 081 163 kr	0,11 kr
2022	Nyemission ⁷⁾	—	—	7 575 756	206 306 226	841 751 kr	22 922 914 kr	0,11 kr
2024	Nyemission ⁸⁾	-	50 000 000	1 000 000	257 306 226	5 666 667 kr	28 589 581 kr	0,11 kr
2025	Nyemission ⁹⁾		16 000 000	16 000 000	289 306 226	3 555 555 kr	32 145 136 kr	0,11 kr

1) Teckningskursen uppgick till 1 kr per aktie.

2) Betald genom kvittning. Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

3) Betald genom kvittning av samtliga befintliga utestående ägarlån om totalt 2 805 365 100 kr. Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

4) Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

5) Teckningskursen uppgick till 41,50 kr per aktie. Nyemissionen beslutades av styrelsen den 22 december 2021 och godkändes av extra bolagsstämma den 18 januari 2022 varefter den registrerades.

6) Teckningskursen uppgick till 48,16 kr per aktie.

7) Teckningskursen uppgick till 33,02 kr per aktie.

8) Teckningskursen uppgick till 40,00 kronor per B-aktie samt 27,50 kr per D-aktie.

9) Teckningskursen uppgick till 66,00 kr per B-aktie samt 31,50 kr per D-aktie.



Styrelse



Ceasar Åfors

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2016.
Ordförande i revisionsutskottet.

Född: 1959

Utbildning: Jägmästarexamen med merkantil inriktning.

Övrig erfarenhet: Caesar har över trettio års erfarenhet från fastighetsbranschen och har haft uppdrag som transaktionschef, finanschef, IR-chef, CFO och vice vd för Klövern AB (publ). Därtill har Caesar innehaft konsultuppdrag för Diös AB (publ), Catena AB (publ), Torslanda Property Investment AB (publ) och Link Prop Investment AB (publ).

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Catena AB (publ), CRK Forest Management AB och Silvestica Forest AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 100 000 B-aktier.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Mattias Grahm

Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1969

Utbildning: Gymnasial ekonomiutbildning.

Övrig erfarenhet: Mattias har lång erfarenhet från treasuryverksamhet och kapitalförvaltning. Därtill innehar Mattias rollen som chef för Saab Pensionsstiftelse.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Järfälla-Veddesta Utveckling AB, Järfälla-Veddesta Mark I AB, Järfälla-Veddesta Mark II AB och Fastighets AB Järfälla Veddesta 2:81. Styrelseledamot i Järfälla-Veddesta Holdings Aktiebolag och Svenska Pensionsstiftelsers Förening.

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Håkan Sandberg

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1948

Utbildning: Högre företagsekonomisk kurs vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

Övrig erfarenhet: Håkan har tidigare erfarenhet från uppdrag som styrelseordförande i Stadshypotek AB och som ordförande i olika styrelser inom Handelsbankenkoncernen. Därtill har Håkan varit vice verkställande direktör för Svenska Handelsbanken AB, ledamot i Centrala Bankledningen, Svenska Handelsbanken AB och dessförinnan varit verksam som regionbankchef i regionbanken Södra Norrland, Svenska Handelsbanken AB.

Andra väsentliga uppdrag: –

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Carina Åkerström

Styrelseledamot sedan 2025.
Ordförande i ersättningsutskottet.

Född: 1962

Utbildning: Jur.kand. från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare VD och koncernchef för Svenska Handelsbanken AB under åren 2019–2023.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Holmen AB (publ), SkiStar AB (publ), IVA:s Näringslivsråd, World Childhood Foundation och Fastpartner AB (publ) samt vice ordförande i Stiftelsen Skansen.

Aktuellt innehav i Bolaget: 2 800 B-aktier.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Jörgen Eriksson

Styrelseledamot sedan 2025.

Född: 1972

Utbildning: Civilekonomexamen från Örebro universitet.

Övrig erfarenhet: VD på Falvir och ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.

Andra väsentliga uppdrag: VD på Catena AB (publ).

Aktuellt innehav i Bolaget: 3 000 B-aktier.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Styrelse


Pernilla Ramslöf

Styrelseledamot sedan 2021.
Ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1970

Utbildning: Civilingenjörsutbildning i materialteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Pernilla har lång erfarenhet som entreprenör och är grundare och verkställande direktör för NOX Consulting AB. Därtill har Pernilla erfarenhet från uppdrag som affärsutvecklingsdirektör i WM Data och Ivar Jacobson AB, och från rollen som försäljningschef i Jaczone AB. Pernilla har därutöver uppdrag som styrelseledamot i Foxway-koncernen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande och VD i Wominno AB, Styrelseledamot och VD i NOX Consulting AB. Styrelseledamot i Ytinrete TopCo AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
3 040 B-aktier.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.


Christian Haglund

Styrelseledamot sedan 2021.
Ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1979

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Christian är en av grundarna av Intea och har tidigare varit vice verkställande direktör och CFO för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltning på Atlas Copco AB. Därtill är Christian rådgivare till Bolaget och investeringsrådgivare till Epiroc-gruppens gemensamma pensionsstiftelse.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Kim Denzler AB, World's Sports Group AB, I Know a Place AB, Astrid Education AB, KAI LABS AB och Invictum AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
3 195 000 A-aktier och 5 219 747 B-aktier, direkt och genom Audaxum AB. Christian äger 100 procent av aktierna i Audaxum AB.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.


Henrik Lindekrantz

Styrelseledamot sedan 2024.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1970

Utbildning: Juristexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Henrik är en av grundarna av Intea och har tidigare varit verkställande direktör för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från arbete som chefsjurist på Vacse AB (publ) och bolagsjurist på Atlas Copco AB. Innan dess var Henrik verksam som advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Därtill är Henrik rådgivare till Bolaget.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Antea AB och I Know a Place AB. Styrelseledamot i Intea Vitartes Holding AB, Lindera AB, Artun AB, Fanny Franzén Fastighet AB, och Eralind AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
3 195 000 A-aktier, 5 305 372 B-aktier och 930 650 D-aktier, direkt och genom Artun AB, tillsammans med närstående. Henrik äger 100 procent av aktierna i Artun AB.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Revisor


Mattias Johansson

Auktoriserad revisor KPMG AB.

Född: 1973

Andra revisionsuppdrag: Emilshus, Fabège, Corem Property Group, Slättö Förvaltning.



Ledningsgrupp



Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Charlotta tillträdde som verkställande direktör 1 januari 2024. Dessförinnan var Charlotta operativ chef och vice verkställande direktör för Bolaget. Charlotta var tidigare anställd som verkställande direktör i Intea AB under perioden 2019–2021.

Född: 1976

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet och Master of Laws från University of Glasgow.

Övrig erfarenhet: Charlotta har erfarenhet som vice verkställande direktör och chefjurist på Nordisk Renting Aktiebolag. Specialist inom fastighetsrätt med tidigare uppdrag som advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå och som delägare på Advokatfirman Morris Law.

Aktuellt innehav i Bolaget:
36 722 B-aktier.



Magnus Ekström
CFO

Magnus tillträdde som CFO hösten 2023.

Född: 1968

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen i Företagsekonomi och Systemvetenskap, Uppsala- och Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Magnus har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och kommer närmast från Besqab AB (publ) där han varit CFO 2018–2023. Tidigare har han varit CFO på HSB ProjektPartner AB under fem år samt CFO på Fastighets AB Förvaltaren och Landic Sweden AB. Dessförinnan har han innehaft flertalet roller inom fastighetsbranschen på bl.a. Vasakronan AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
11 750 B-aktier.



Peter Jacobsson
Chef affärsutveckling och projekt

Peter tillträdde som Chef affärsutveckling och projekt 1 januari 2024. Dessförinnan var Peter anställd som projektutvecklingschef och förvaltningschef i Intea under perioden 2018–2023.

Född: 1971

Utbildning: Högskoleingenjör inom bygg- och fastighetsteknik från Högskolan i Halmstad, civilingenjörsexamen inom ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm och utbildning inom projekteringsledning från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Peter har tidigare erfarenhet från uppdrag som verkställande direktör och styrelseledamot i Fem Hjärtan Holding AB, Bygg-Fast AB samt som regionchef och projektledare i Bygg-Fast AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
10 000 B-aktier.



Therese Magnusson
Operativ chef

Therese tillträdde som Operativ chef februari 2025.

Född: 1982

Utbildning: Juristexamen från Uppsala universitet.

Övrig erfarenhet: Therese har tidigare erfarenhet som advokat på Advokatfirman Cederquist KB. Därtill har hon arbetat som bolagsjurist på Kooperativa Förbundet ek för och som chefsjurist på MedMera Bank AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:
2 969 B-aktier.



Rikard Nyhrén
Fastighetschef

Rikard tillträdde som fastighetschef i januari 2026.

Född: 1981

Utbildning: Studier vid byggnadsingenjörsprogrammet, Mälardalens universitet.

Övrig erfarenhet: Rikard har lång erfarenhet från fastighetsbranschen med fokus på förvaltning, hållbarhet och innovation. Han har arbetat som Fastighetschef Sverige på Hemsö Fastighets AB samt som COO på Newsec Property Asset Management AB med ansvar för Norden och Baltikum. Senast kommer Rikard från en roll som VD på Parmaco AB.

Aktuellt innehav i Bolaget:—

Finansiella rapporter

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Finansiella rapporter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om Intea

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett fastighetsbolag inriktat på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen är en offentlig aktör. Fastighetsportföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter.

Bolagets B- och D-aktier är sedan december 2024 noterade på Nasdaq Stockholm. Investerna i Intea är främst svenska institutioner med ett långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga. Hyresgästerna utgörs till övervägande del av offentliga aktörer, såsom statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid årets utgång till 97,0 procent (95,7). Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,1 år (7,8), där ökningen i återstående kontraktstid mellan åren främst är hänförlig till färdigställandet av Anstalten Viskan i Ånge och första etappen av Depå 2 i Falköping. Kontrakterad årshyra uppgick till 1 779 mkr (1 305 mkr) vid årets utgång, inkluderande hyresrabatter om cirka 1 mkr (9) på årsbasis.

Inom Inteas projektverksamhet fortgår arbetet med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd och för nybyggnation. Under året färdigställdes bland annat Anstalten Viskan i Ånge, Syn- och hörselkliniken i Linköping, ett projekt inom rättsväsende samt första etappen av Depå 2 i Falköping.

Verksamheten i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ) består av försäljning av koncernövergripande tjänster till koncernens dotterbolag. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Inteakoncernen bestod per den 31 december 2025 av 88 bolag (63) samt ett intressebolag (1). Koncernen äger vid utgången av året totalt 57 fastigheter (42).

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2025 till 65 personer (55), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Väsentliga händelser under året

Under året har Intea fortsatt att växa genom förvärv samt genom egen projektutveckling. Affärerna har stärkt bolagets position främst inom rättsväsende och säkerhet samt skapat en långsiktig intäktsbas med successiva färdigställanden under kommande år.

- I januari tecknade Intea ett nytt sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten i Linköping. Förhyrningen avser drygt 4 200 kvm LOA och årshyran beräknas uppgå till cirka 9,2 mkr, vilket innebär en hyresökning med cirka 3,4 mkr jämfört med nuvarande årshyra för befintlig lokalförhyring.
- I februari kom Intea och Kriminalvården överens om ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Kristianstad med cirka 11 200 kvm LOA samt en option om ytterligare

3 200 kvm LOA. Hyrestiden är 25 år med ett beräknat årligt hyresvärde om 58 mkr. Projektet, som är den första etappen av anstalten i Kristianstad, beräknas färdigställas fjärde kvartalet 2026.

- I februari tilldelades Intea ett häktesprojekt i Gävle om knappt 22 000 kvm LOA. Projektet omfattar 110 häkterum, kontor samt lokaler för nationella transportenheten. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 96 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 450 mkr. Projektet beräknas färdigställas 2030.
- I februari tilldelades Intea ett anstaltsprojekt i Värnamo med en uthyrningsbar area om cirka 29 000 kvm LOA. Projektet omfattar 250 anstaltsplatser med tillhörande ytor för administration, sysselsättning, sjukvård m.m. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 163 mkr. Projektet beräknas färdigställas 2030.
- I mars tecknade Intea och Kriminalvården ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Viskan med en uthyrningsbar area om cirka 3 000 kvm LOA. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 28 mkr. Projektet beräknas färdigställas 2027.
- I april tillträdde Intea häktesprojektet i Västerås med en beräknad uthyrningsbar area om cirka 34 600 kvm. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 20 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 225 mkr. Projektet beräknas färdigställas kvartal 3 2028.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

➔ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



- I april tilldelades Intea ett polishusprojekt i Gävle om cirka 33 000 kvm LOA. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 104 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 600 mkr. Projektet beräknas färdigställas 2030.
- I maj tecknade Intea och Kriminalvården ett hyresavtal avseende en andra etapp för utökningen av Anstalten Kristianstad med en area om cirka 29 000 kvm. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Årligt hyresvärde baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 131 mkr. Projektet beräknas färdigställas 2029.
- I maj genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner B-aktier, vilket tillförde bolaget 1 056 mkr i nytt kapital före transaktionsrelaterade kostnader.
- I maj emitterade Intea ett grönt obligationslån om 500 mkr samt återköpte obligationer om 100 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. I juni emitterade Intea ytterligare ett grönt obligationslån om 450 mkr samt återköpte obligationer om 138 mkr.
- I juni tilldelade Polismyndigheten Intea ett projekt i Linköping. Byggnaden som ska uppföras beräknas omfatta cirka 4 500 kvm LOA och kommer att innehålla ny verksamhetsyta för Polismyndigheten. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 19 mkr. Projektet beräknas färdigställas i mitten av år 2030.
- I juli tecknade Intea och Kriminalvården ett avtal om en utökning av Anstalten Ringsjön med drygt 1 500 kvm LOA. Hyresgästen har tillträtt lokalerna och hyrestiden sträcker sig till den 30 november 2028. Bashyran uppgår till 1,4 mkr. Lokalerna har tidigare varit vakanta och Inteas investering för iordningsställande av lokalerna uppgår till cirka 0,6 mkr.
- I september tecknade Intea och Polismyndigheten ett avtal om att utöka verksamhetsytorna i Linköping för polisens nationella forensiska centrum, NFC, med drygt 5 000 kvm LOA. Samtidigt förlängdes befintligt hyresavtal med 15 år från färdigställande av projektet. Det årliga hyresvärdet för den totala förhyrningen beräknas uppgå till cirka 50 mkr. Investeringen för de tillkommande ytorna beräknas uppgå till 221 mkr. Projektet beräknas färdigställas kvartal 1 2028.
- I oktober tillträdde Intea en portfölj av säkerhetsfastigheter förvärvad från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgick till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 1 390 mkr.
- I oktober tecknade Intea och Nordiska Investeringsbanken ett avtal om ett 14-årigt grönt banklån för finansieringen av det nya Rättscentrumet i Kristianstad.
- I november genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner D-aktier vilket tillförde bolaget 504 mkr i nytt kapital före transaktionsrelaterade kostnader.
- I december förvärvade Intea en fastighet i Växjö om cirka 6 600 kvm. Fastigheten hyrs i sin helhet av Polismyndigheten. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 107 mkr med ett årligt hyresvärde om 7,5 mkr. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 10 år.
- I december ingick Intea avtal om förvärv av en tingsrätt i Härnösand om drygt 4 100 kvm. Fastigheten håller på att färdigställas och hyrs i sin helhet av Domstolsverket. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 223 mkr. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 15 år från färdigställande med ett årligt hyresvärde om 13,3 mkr. Tillträde av fastigheten beräknas ske i juli 2026 i samband med att hyresgästen tillträder sina lokaler.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- I januari 2026 förvärvade Intea en fastighet med ett pågående projekt i Uppsala. Vid färdigställande kommer den uthyrningsbara arean att uppgå till cirka 6 600 kvm och hyras av en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 160 mkr. Den totala investeringen, inklusive förvärvet, beräknas uppgå till 266 mkr. Hyresgästen tillträder lokalerna etappvis vid halvårsskiftet 2026 respektive kvartal 4 2027.
- I januari 2026 anslöt Rikard Nyhrén till Intea som ny fastighetschef. Rikard kommer att ingå i bolagets ledningsgrupp med ansvar för den övergripande förvaltningen.
- I februari emitterade Intea ett grönt obligationslån om 600 mkr med en löptid om tre år och en marginal om 85 bps. Inom ramen för bolagets befintliga MTN-program genomfördes även återköp av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 264 mkr.
- I mars emitterade Intea ett grönt obligationslån om 700 mkr med en löptid om fyra år och en marginal om 93 bps. Inom ramen för bolagets befintliga MTN-program genomfördes även återköp av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 380 mkr.

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	1 561	1 201
Driftöverskott, mkr	1 308	992
Förvaltningsresultat, mkr	904	536
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	3 571	2 029
Fastighetsvärde, mdkr	28,0	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	694	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7
Återstående kontraktstid offentliga, år	8,1	7,8



Hållbarhetsarbete

Hållbarhet och innovation är en del av bolagets långsiktiga strategi. I enlighet med 6 kap. 10 § årsredovisningslagen har Intea Fastigheter AB (publ) upprättat en hållbarhetsrapport. Rapporten omfattar Intea Fastigheter AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 40–50 i årsredovisningen.

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 1 561 mkr (1 201), varav 37 mkr (9) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 30,0 procent (13,6) och hänför sig främst till indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt och från förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 1 190 mkr, en ökning med 2,9 procent, vilket främst hänför sig till indexjusteringar, hyrestilllägg efter genomförda hyresgäst Anpassningar samt färdigställande av Syn- och hörselkliniken i Linköping inom befintlig fastighet. Intäkter avseende Inteas kraftbolag uppgick till 6 mkr (6).

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 265 mkr och inkluderar de färdigställda projekten Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 98,9 procent (97,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 mkr (209), en ökning med 21,1 procent (6,5) jämfört med föregående år. Ökningen hänför sig främst till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 203 mkr, en ökning med 6,8 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag uppgick till 8 mkr (9).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 1 308 mkr (992), en ökning med 31,9 procent (15,2). Överskottsgraden ökade till 83,8 procent (82,6). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 980 mkr, en ökning med 2,0 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,4 procent.

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration uppgick till 61 mkr (68). Jämförelseåret inkluderar kostnader om 5 mkr hänförliga till ett projekt i tidigt skede där förutsättningarna inte längre bedömdes finnas. Under 2025 gjordes bedömningen att Intea kommer att stå för 3 mkr av kostnaderna vilket innebär att 2 mkr har återförts under 2025 och därmed påverkat resultatet positivt med motsvarande belopp.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 5 mkr (19) och avser främst ränta på överskottslikviditet. Minskningen i finansiella intäkter relaterar till utlåning till intressebolag, där lånen reglerats under andra kvartalet 2024.

Finansiella kostnader uppgick till -348 mkr (-401) och avser främst räntekostnader. Minskningen i finansiella kostnader hänför sig främst till något lägre marknadsräntor samt effekt av nytecknade derivatavtal. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,87 procent (2,89) vid utgången av året. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,76 procent (2,77).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 904 mkr (536) där ökningen främst hänför sig till färdigställda projekt, förvärvade fastigheter samt lägre räntekostnader.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (23,6). Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 850 mkr (-166), förklarat av värdeförändringar på

befintliga fastigheter om 20 mkr (107) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 830 mkr (59). Övriga anläggningstillgångar om -51 mkr (0) avser nedskrivning av Inteas vattenkraftverk.

Initial direktavkastning uppgick till 5,9 procent (5,2) och exit yield till 5,0 procent (5,0). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,9). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -39 mkr (38).

Skatt

Koncernen redovisade för året en skattekostnad om -360 mkr (-149), varav -342 mkr (-149) avser förändring i uppskjuten skatt och -18 mkr (0) avser aktuell skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 720 mkr (1 378). Ökningen i uppskjuten skatt mot utgången av föregående år relaterar i huvudsak till uppskjuten skatt beräknad på värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 304 mkr (591), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 17 mkr (10).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 140 mkr (378). Jämfört med föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett förbättrat driftöverskott samt lägre räntekostnader.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 536 mkr (-1 487), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -2 354 mkr (-473) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 181 mkr (-1 457).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 2 662 mkr (1 125) vilket främst förklaras av de nyemissioner som genomförts under året samt av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 266 mkr (16) och likvida medel till 507 mkr (241) vid utgången av året.

Finansiella rapporter

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



INTEA.

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2025 ägde koncernen 57 (42) förvaltnings- och projektfastigheter, varav en med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 129 objekt (113) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 694 tkvm (573). Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (23,6), varav värde på byggrätter om 131 mkr (76) och värde på pågående projekt om 1 914 mkr (2 195).

Under året har investeringar om 1 217 mkr (1 555) gjorts i fastighetsportföljen. Därutöver har förvärv uppgående till 2 354 mkr (473) genomförts.

Koncernen äger även 11 (11) vattenkraftverk, vilka klassificeras som övriga anläggningstillgångar. Övriga anläggningstillgångar uppgick till 79 mkr (128), varav 75 mkr (124) avser vattenkraftverk. Under året har vattenkraftverken skrivits ned med 51 mkr (0).

Finansiering

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2025 till 12 937 mkr (10 335), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick till 11 535 mkr (9 094), motsvarande 53,84 kr (45,88) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 18,4 procent under året. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet till 2 477 mkr (1 949), motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 645 mkr (8 179), varav obligationslån om 3 350 mkr (4 600), säkerställda banklån om 3 295 mkr (3 079) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (500).

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 924 mkr (4 040), varav obligationslån om 2 200 mkr (960), säkerställda banklån om 825 mkr (85), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (130) samt företagscertifikat om 3 899 mkr (2 865). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 050 mkr (6 420) vid årets utgång.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 4,0 år (3,9).

Den 31 december 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 13 300 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (3 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334 mkr (372).

Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -39 mkr (38) under året.

Likvida medel

Per 31 december 2025 uppgick koncernens likvida medel till 507 mkr (241).

Rating

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt i resultat- och balansräkningen avser framtida aktuell skatt hänförlig till temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden samt till underskottsavdrag. Uppskjuten skatt kan vara såväl positiv som negativ. Årets uppskjutna skattekostnad består av förändringen i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas i balansräkningen när förutsättningar för kvittning föreligger.

Uppskjuten skattefordran uppkommer till följd av avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag och redovisas i den utsträckning det är sannolikt att dessa kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatteskuld uppkommer till följd av skattepliktiga temporära skillnader, såsom skillnaden mellan redovisade verkliga värden och motsvarande skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa, i förekommande fall, minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten i enlighet med tillämpliga IFRS.

Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 1 720 mkr (1 378).

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- ➔ Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



Kommentar till moderbolagets utveckling

Förvaltningsintäkterna från dotterbolag uppgick under året till 76 mkr (81) och rörelseresultatet uppgick till 4 mkr (-1). Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 657 mkr (539), varav 653 mkr (521) avsåg ränteintäkter från dotterbolag. Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -459 mkr (-492), varav -78 mkr (0) avsåg interna räntekostnader till dotterbolag och -379 mkr (-492) externa räntekostnader inklusive övriga finansiella kostnader. Årets resultat efter skatt uppgick sammantaget till 222 mkr (86). Moderbolagets anläggningstillgångar består huvudsakligen av andelar i koncernföretag samt fordringar på dessa och uppgick till 20 768 mkr (18 051). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 489 mkr (12 134).

Framtida utveckling

Intea lämnar inte någon utförlig prognos över framtiden. Bolaget gör dock bedömningen att möjligheterna är goda för att fortsätta växa genom driftöverskott och utvecklingsprojekt med bibehållen konservativ syn på risk.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets och koncernens verksamhet påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka framtida resultat, finansiell ställning och kassaflöde. De mest väsentliga riskerna avser makroekonomiska förhållanden, hyresgästernas betalningsförmåga och lokalbehov, finansiering samt genomförandet av investerings- och utvecklingsprojekt. Förändringar i konjunktur, inflation och räntenivåer kan påverka efterfrågan på lokaler, fastighetsvärden och finansieringskostnader. Intäkterna är beroende av hyresgästernas långsiktiga behov och betalningsförmåga. Verksamheten är kapitalintensiv och beroende av tillgång till extern finansiering och förändringar på kreditmarknaden kan påverka

refinansieringsmöjligheter och kostnader. Vidare kan förändrade lagar och regelverk samt ökade hållbarhetskrav medföra anpassningsbehov och ökade kostnader. Styrelsen och ledningen arbetar löpande med att identifiera och hantera risker inom ramen för bolagets riskhanteringsprocess.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman den 5 maj 2025 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Enligt riktlinjerna ska ersättningen vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Styrelsen föreslår inga justeringar av riktlinjerna inför årsstämman 2026.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2025 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 22 april 2026 med beaktande av bolagets investerings- och

likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar moderbolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Föreslag till vinstdisposition Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ).

Belopp i kr	2025
Balanserat resultat	-65 605 279
Överkursfond	7 548 331 813
Årets resultat	222 343 817
Till årsstämman förfogande stående medel	7 705 070 351

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per stamaktie av serie A och serie B	214 233 936
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per stamaktie av serie D	150 144 580
Överföres till överkursfond	7 548 331 813
Överföres till balanserat resultat	-207 639 978
Summa	7 705 070 351
Totala antal aktier uppgår vid årets utgång till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.	



Risker och osäkerhetsfaktorer

Intea utsätts löpande för olika risker som kan påverka bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Under senare år har omvärldsutvecklingen präglats av ökad geopolitisk osäkerhet samt förändrade makro-ekonomiska förutsättningar, vilket har påverkat förutsättningarna på fastighetsmarknaden.

Beskrivning av riskhanteringsprocessen

Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Intea definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå satta mål. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd och företagsledning. Bedömningar om risker och osäkerhetsfaktorer avser även moderbolaget.

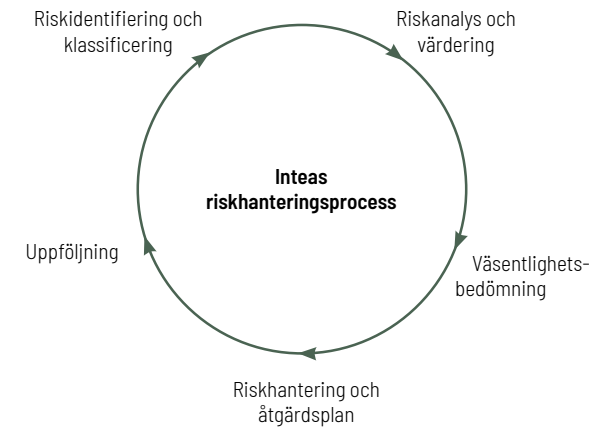
Intea följer COSO-ramverket och gör löpande en riskutvärdering utifrån en tydligt definierad process i fem steg. Enligt COSO-ramverket ska ett koncernövergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärs mål uppnås och är anpassat för att nå bolagets mål inom fyra områden:

- Strategiska mål – mål på hög nivå, nära knutna till företagets vision som stödjer dess syfte.
- Operationella mål – mål kopplade till effektivt och produktivt utnyttjande av verksamhetens resurser.
- Finansiella rapporteringsmål – mål som kopplas till företagets förmåga att leverera tillförlitlig finansiell rapportering.
- Regelefterlevnads mål – mål som kopplas till företagets behov av att efterleva gällande lagar och regler.

Riskutvärdering 2025

Intea har under året genomfört en översyn och uppdatering av koncernens riskanalys. Riskerna har kategoriserats enligt COSO-ramverket inom strategiska, operationella, finansiella samt regelefterlevnadsrisker. Totalt identifierades 107 risker inom de olika riskkategorierna, där varje enskild risk har bedömts utifrån två parametrar – konsekvensen av riskens påverkan vid ett eventuellt inträffande samt sannolikheten för att risken inträffar.

Utifrån analysen har ett antal väsentliga risker fastställts. För dessa har åtgärdsplaner beslutats av ledningsgruppen och ansvarsområden tilldelats. Nedan följer ett urval av risker och hur dessa hanteras.



Strategiska risker

Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch.

Operationella risker

Risker relaterade till effektivitet och ändamålsenlig hantering av resurser. Operationella risker är risker knutna till interna processer, resurser, system och anställda.

Finansiella risker

Risker relaterade till bolagets interna och externa rapportering, fastighetsvärdering samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränte-, likviditets- och kreditrisker.

Regelefterlevnadsrisker

Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska konsekvenser till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker		
Makroekonomiska och geopolitiska faktorer	Förändringar i makroekonomiska och geopolitiska förutsättningar, såsom ekonomisk tillväxt, inflation, räntenivåer, arbetsmarknadsutveckling och finansiell oro, kan påverka efterfrågan på lokaler, hyresnivåer samt marknadsvärdet av Inteas förvaltningsfastigheter. Sådana förändringar kan därmed påverka bolagets resultat, finansiella ställning och investeringsförutsättningar.	Intea följer löpande utvecklingen i det makroekonomiska och geopolitiska omvärldsläget och utvärderar kontinuerligt dess påverkan på verksamheten. Genom nära dialog med hyresgäster och övriga intressenter samt löpande uppföljning av marknadsförutsättningar skapas förutsättningar för att anpassa verksamheten och vidta åtgärder vid förändrade förhållanden.
Förändrade hyresgästbehov och hyresvillkor	Förändrade makroekonomiska förutsättningar, kostnadsbesparingar eller förändrade arbetssätt hos hyresgäster kan leda till minskat lokalbehov, omförhandling av hyresavtal eller förändrade hyresvillkor. Detta kan påverka efterfrågan på lokaler, hyresnivåer och därmed Inteas intjäning och lönsamhet.	Intea eftersträvar en diversifierad hyresgäststruktur där betydelsen av enskilda hyresgäster minskar i takt med att fastighetsbeståndet växer. Bolaget har generellt långa hyresavtal, vilket skapar god framförhållning inför avtalsförfall och bidrar till att minska risken för långsiktiga vakanser. En hög andel av hyrorna är indexerade, vilket bidrar till stabilitet i intäktsutvecklingen. Bolaget arbetar med långsiktiga hyresrelationer och för en löpande dialog med hyresgästerna i syfte att tidigt identifiera förändrade behov och kunna anpassa verksamheten till nya förutsättningar.
Förändrade regulatoriska och politiska förutsättningar	Förändringar i lagstiftning, myndighetskrav eller politiska prioriteringar kan påverka offentliga hyresgästers lokalbehov samt förutsättningarna för utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter. Sådana förändringar kan påverka efterfrågan på lokaler, investeringsförutsättningar och därmed Inteas intjäning och värdeutveckling.	Intea följer löpande utvecklingen av relevanta regelverk och politiska beslut samt för en nära dialog med hyresgäster och andra intressenter. Genom fokus på långsiktiga hyresrelationer och fastigheter med samhällskritiska funktioner skapas förutsättningar att hantera förändrade marknadsförhållanden över tid.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

➔ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Operationella risker		
Entreprenörs- och leverantörsrisk	Entreprenörs- och leverantörsrisk avser risken att entreprenörer eller underentreprenörer drabbas av finansiella svårigheter eller går i konkurs, vilket kan leda till förseningar, ökade kostnader eller kvalitetsbrister i pågående projekt. Detta kan påverka projektens genomförande, tidplaner och därmed Inteas resultat och investeringsförutsättningar.	Intea arbetar strukturerat med upphandling och uppföljning av entreprenörer och leverantörer, där finansiell stabilitet och genomförandeförmåga beaktas i urvalsprocessen. Bolaget följer löpande upp entreprenader och upprätthåller dialog med centrala leverantörer för att tidigt identifiera avvikelser och vid behov vidta åtgärder för att säkerställa projektens genomförande.
Projektgenomföranderisk	Projektgenomföranderisk innebär risk för kostnadsökningar, förseningar eller brister i projektgenomförandet, exempelvis till följd av förändrade marknadsförutsättningar, resursbrist eller leveransstörningar. Sådana händelser kan påverka projektens lönsamhet, tidplaner och därmed Inteas resultat och finansiella ställning.	Intea arbetar med strukturerad ekonomisk projektuppföljning och successiv uppdatering av projektkalkyler genom hela projektprocessen. I syfte att begränsa projektgenomföranderisk eftersträvas i regel att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts och projektets förutsättningar är säkerställda. I vissa projekt sker även riskdelning med hyresgästen i tidiga skeden. Hyresnivåerna baseras i flera fall på projektens investeringskostnad, vilket bidrar till förutsägbarhet i projektens avkastning. Större investeringsbeslut följer fastställda beslutsprocesser inom bolaget.
Säkerhetsrisk	Säkerhetsrisk avser risken att förändrade säkerhetslägen eller allvarliga händelser i eller i anslutning till fastigheterna medför skador på personer eller egendom samt påverkar verksamheten hos Inteas hyresgäster. Sådana händelser kan även medföra störningar i fastighetsdriften, ökade kostnader eller påverkan på bolagets anseende. Utöver detta behandlar koncernen även säkerhetsklassat material, vilket måste hanteras på ett strukturerat och säkert sätt.	Intea arbetar tillsammans med hyresgäster och relevanta myndigheter för att upprätthålla en god säkerhetsnivå i fastigheterna. Genom löpande dialog, anpassade säkerhetslösningar och beredskapsplanering skapas förutsättningar för att förebygga incidenter och hantera händelser om de skulle inträffa. Samtliga nyanställda genomgår även säkerhetsskyddsutbildning i samband med onboardingprocessen.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- ➔ Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker		
Finansieringsrisk och tillgång till kapital	Finansieringsrisk avser risken att Intea inte har tillgång till kapital på konkurrenskraftiga villkor vid refinansiering av befintliga lån eller vid behov av ny finansiering. Förändrade förutsättningar på kredit- och kapitalmarknaderna kan påverka bolagets möjligheter att säkerställa finansiering, vilket kan påverka bolagets resultat, finansiella ställning och investeringsförutsättningar.	Intea arbetar enligt en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar finansieringsverksamheten och begränsar finansiella risker. Bolaget eftersträvar ett stabilt kassaflöde, en balanserad belåningsgrad och en diversifierad finansiering genom flera finansieringskällor. Låneförfall sprids över tid och bolaget för en löpande dialog med befintliga och potentiella finansiärer för att säkerställa god tillgång till kapital.
Ränterisk och räntekostnader	Ränterisk avser risken att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens räntekostnader och kassaflöde. Höjda räntenivåer eller förändrade kreditmarginaler kan medföra ökade finansieringskostnader och därmed påverka Inteas resultat och finansiella ställning.	Ränterisken hanteras inom ramen för bolagets finanspolicy genom en avvägd räntebindning och användning av finansiella derivat i syfte att skapa förutsägbarhet i räntekostnader och kassaflöde över tid.
Kreditrisk	Kreditrisk avser risken för förlust om motparter inte fullgör sina betalningsförpliktelser. Kreditrisken hänför sig främst till hyresfordringar samt tillgodohavanden hos finansiella motparter. Ökade kreditförluster kan påverka Inteas resultat och finansiella ställning.	Inteas fastighetsbestånd består huvudsakligen av samhällsfastigheter med hyresgäster med hög kreditvärdighet, där övervägande del av hyresintäkterna härrör från offentliga motparter. Långa hyresavtal bidrar till stabila och förutsägbara kassaflöden. Kreditrisker följs löpande upp inom ramen för bolagets förvaltnings- och finansprocesser.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk avser risken att Intea inte har tillräckliga likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när de förfaller, exempelvis avseende investeringar, räntebetalningar eller låneförfall. Otillräcklig likviditet kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.	Intea arbetar med aktiv likviditetsplanering och upprätthåller tillgänglig likviditet och kreditfaciliteter i enlighet med finanspolicyn. Genom stabilt kassaflöde, framförhållning i låneförfall och löpande uppföljning av finansieringsbehov skapas förutsättningar för att hantera variationer i likviditeten.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



Hållbarhetsrisker

Som komplement till riskutvärderingen genomför Intea årligen även en SWOT-analys av bolagets miljö- och hållbarhetsarbete. Analysen visar att ett otydligt hållbarhetsfokus kan utgöra en risk såväl affärsmässigt som miljömässigt.

Intea har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS-standarderna. Därutöver har en GAP-analys samt en förflyttningsplan tagits fram för att identifiera utvecklingsområden och strukturera det fortsatta arbetet i linje med kommande rapporteringskrav.

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker		
Klimat- och omställningsrisk	Förändringar kopplade till klimatförändringar och omställningen till ett mer klimatneutralt samhälle kan medföra ökade krav på energieffektivisering, klimatanpassning och minskade utsläpp i fastighetsbeståndet. Fysiska klimatrelaterade händelser, såsom extrema väderförhållanden, kan även orsaka skador på fastigheter och medföra ökade kostnader. Sådana förändringar kan påverka Inteas investeringsbehov, kostnadsnivå och fastighetsvärden.	Intea arbetar med långsiktiga klimatmål och energieffektivisering i fastighetsbeståndet samt integrerar klimataspekter i projektutveckling och förvaltning. Klimat- och sårbarhetsanalyser genomförs i relevanta projekt och fastigheter för att identifiera behov av anpassningsåtgärder och minska klimatrelaterade risker över tid.
Miljörisk och föroreningsansvar	Miljörisk avser risken för kostnader eller ansvar relaterat till föroreningar eller miljöpåverkan i fastigheter. Fastighetsägare kan under vissa förutsättningar bli ansvariga för efterbehandling av förorenad mark eller byggnader, vilket kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning.	Intea genomför miljötekniska undersökningar i samband med förvärv och projektutveckling samt hanterar identifierade risker genom avtal, garantier och anpassade åtgärder i förvaltning och byggprocessen.
Regulatoriska krav inom hållbarhet och rapportering	Förändrade regelverk och ökade krav på hållbarhetsredovisning, inklusive CSRD och ESRS, kan medföra ökade administrativa kostnader och krav på anpassning av processer och system. Ökad transparens kring hållbarhetsrelaterade risker och påverkan kan även påverka bolagets relation till investerare, finansiärer och hyresgäster.	Intea arbetar löpande med att anpassa processer och rapportering till gällande regelverk.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2	1 561	1 201
Fastighetskostnader, varav	3	-253	-209
Driftkostnader		-176	-143
Underhållskostnader		-43	-40
Fastighetsskatt		-27	-20
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-7	-6
Driftöverskott		1 308	992
Central administration	4-6	-61	-68
Resultat före finansiella poster		1 247	923
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	5	19
Finansiella kostnader	7	-348	-401
Resultat från andelar i intressebolag		—	-6
Förvaltningsresultat		904	536
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	850	166
Derivatinstrument, orealiserade	20	-39	38
Övriga anläggningstillgångar		-51	—
Resultat före skatt		1 664	740
Skatt	8	-360	-149
Årets resultat		1 304	591

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 287	581
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		17	10
Årets resultat²⁾		1 304	591
Resultat per A- och B-aktie	9	5,54	3,07
Resultat per D-aktie	9	2,23	2,02

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde och Skövde Kommun som hyresgäster.

2) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	28 021	23 600
Nyttjanderättstillgångar	17	82	85
Övriga anläggningstillgångar	11,13	79	128
Derivat	20	383	372
Summa anläggningstillgångar		28 565	24 186
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	14	138	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58	52
Likvida medel		507	241
Summa omsättningstillgångar		703	492
Summa tillgångar		29 268	24 678

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		32	29
Övrigt tillskjutet kapital		8 366	6 836
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 229	3 174
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		12 626	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		311	296
Summa eget kapital		12 937	10 335
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 720	1 378
Räntebärande skulder	16	6 645	8 179
Leasingskuld	17	78	79
Derivat	20	49	0
Avsättningar		3	3
Summa långfristiga skulder		8 495	9 638
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	6 924	4 040
Derivat	20	0	0
Övriga skulder	18	351	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	561	494
Summa kortfristiga skulder		7 836	4 706
Summa eget kapital och skulder		29 268	24 678

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde och Skövde Kommun som hyresgäster.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Årets totalresultat	—	—	581	581	10	591
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	6	1 954	—	1 960	—	1 960
Utdelning	—	—	-308	-308	-5	-313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Årets totalresultat	—	—	1 287	1 287	17	1 304
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission ²⁾	3	1 530	—	1 533	—	1 533
Utdelning	—	—	-232	-232	-2	-234
Utgående eget kapital 2025-12-31	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937

1) Per 2025-12-31 uppgår totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2024-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.
2) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 2 2025 samt cirka 8 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 4 2025.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		1 247	923
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		7	2
Erhållna räntor		5	13
Erlagda räntor		-398	-502
Betald inkomstskatt		0	-8
		861	428
Förändring av kortfristiga fordringar		53	-56
Förändring av kortfristiga skulder		226	7
		279	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 140	378
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-2 354	-473
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	10	-1 181	-1 457
Reglering långsiktig fordran intressebolag		—	440
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-1	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar	11	0	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 536	-1 487

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 52 mkr (50) för året.

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	23	4 949	5 495
Nyemission		1 560	2 028
Utgifter för nyemission		-26	-65
Amortering av lån	23	-3 599	-6 072
Amortering av leasingskuld		-3	-5
Utdelning		-219	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 662	1 125
Årets kassaflöde		266	16
Likvida medel vid årets början		241	225
Likvida medel vid årets slut		507	241

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Intäkter		76	81
Administrationskostnader	4-6	-72	-82
Rörelseresultat		4	-1
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	657	539
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-459	-492
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	11
Resultat från andelar i intressebolag	7	-37	-6
Resultat efter finansiella poster		165	52
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-	22
Koncernbidrag		57	7
Resultat före skatt		222	82
Skatt	8	0	4
Årets resultat¹⁾		222	86

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	1	0
Andelar i dotterbolag	12	8 614	7 091
Andelar i intressebolag	13	0	0
Fordringar på dotterbolag	21	12 154	10 960
Fordringar på intressebolag	13	0	0
Uppskjuten skattefordran	8	5	5
Summa anläggningstillgångar		20 774	18 056
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag		2 858	3 025
Övriga fordringar	14	3	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46	44
Kassa och bank		467	211
Summa omsättningstillgångar		3 374	3 285
Summa tillgångar		24 148	21 340

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		32	29
Summa bundet eget kapital		32	29
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		7 548	6 018
Balanserat resultat		-65	81
Årets resultat		222	86
Summa fritt eget kapital		7 705	6 186
Summa eget kapital		7 737	6 215
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	6 565	8 179
Skulder till koncernföretag		1 280	1 370
Summa långfristiga skulder		7 845	9 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	6 924	3 955
Skulder till koncernföretag		1 505	1 474
Övriga skulder	18	83	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	54	80
Summa kortfristiga skulder		8 566	5 577
Summa eget kapital och skulder		24 148	21 340

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital ¹⁾	Överkursfond	Aktieägartillskott	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 065	818	-428	4 478
Årets resultat	—	—	—	86	86
Transaktioner med ägare					
Nyemission	6	1 954	—	—	1 960
Utdelning	—	—	—	-308	-308
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 018	818	-651	6 215
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 018	818	-651	6 215
Årets resultat	—	—	—	222	222
Transaktioner med ägare					
Nyemission ²⁾	3	1 530	—	—	1 533
Utdelning	—	—	—	-232	-232
Utgående eget kapital 2025-12-31	32	7 548	818	-661	7 737

1) Per 2025-12-31 uppgår totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2024-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.
2) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 2 2025 samt cirka 8 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 2025.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4	-1
Avskrivning på inventarier		0	0
Erhållna räntor		656	533
Erlagda räntor		-468	-495
Betald skatt		-1	—
		191	37
Förändring av kortfristiga fordringar		223	2 593
Förändring av kortfristiga skulder		159	-3 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		573	-916
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	12	-796	0
Lämnade aktieägartillskott		-906	-191
Erhållen utdelning		2	11
Reglering långfristig fordran		—	440
Lån till koncernbolag		-1 194	-1 855
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-1	0
Förändring av andelar i intressebolag		—	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 895	-1 591

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		4 949	5 495
Amortering av lån		-3 594	-6 057
Lån från koncernbolag		-94	1 370
Nyemission		1 560	2 028
Utgifter för nyemission		-26	-65
Utdelning		-217	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 578	2 521
Årets kassaflöde		256	14
Likvida medel vid årets början		211	197
Likvida medel vid årets slut		467	211

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



NOTER

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Intea Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559027-5656, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm med adressen Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Bolagets B- och D-aktier är sedan december 2024 noterade på Nasdaq Stockholm.

Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS-redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sidorna 86-87.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 mars 2026. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 22 april 2026.

Funktionell och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och övriga koncernföretags funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna årsredovisning i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Bedömningar och uppskattningar

IFRS-redovisningsstandarder och god redovisningssed kräver att Intea gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra rimliga faktorer. Verkligt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar. Gjorda bedömningar ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav.

Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av Not 10. Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Bedömningar och antaganden avseende projekten innebär osäkerhetsfaktorer av projektens genomförande, utformning och storlek, tid-

planer, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv samt uppskjuten skatt

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv är en kritisk bedömning som påverkar de redovisningsprinciper som ska tillämpas vid upprättande av koncernredovisningen.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten att ersättas helt eller delvis av en redovisad värdeförändring i fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Nya standarder och tolkningar

Förändrade standarder och tolkningar har inte någon väsentlig påverkan på årets finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella noter med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad

INLEDNING
STRATEGI
MARKNAD
FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
→ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare



aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Övriga av IASB antagna nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentredovisning

Intea består av ett rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vd utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. För närvarande klassificeras samtliga Inteas hyresavtal där Intea är leasegivare som operationella leasingavtal. Intea redovisar leasingavgiften från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter.

Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästanpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Vidarefakturerade kostnader nettoredovisas genom att intäkten redovisas mot motsvarande kostnad.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktförs i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktförs över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2025 eller 2024.

Fastighetskostnader och centrala kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Leasingavtal

Samtliga hyresavtal hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal.

Det finns ett mindre antal leasingavtal där Intea är leasetagare. Kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträttsavtal, men även hyra av kontorslokaler, fordon och markarrendesavtal. Nyttjanderättstillgång avseende tomträtt skrivs inte av. Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginala upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av koncernens bilar och tomträttsavtal. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Intea tillämpar följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Skatter

Vid tillgångsförvärv av andelar i dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisat värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar derivat, likvida medel, kundfordringar, fordringar på intressebolag och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier. Koncernen tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella rapporter

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper



Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



INTEA.

Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde på kontraktsdagen och därefter löpande till verkligt värde i balansräkningen. Eftersom säkringsredovisning inte tillämpas redovisas samtliga värdeförändringar i resultatet.

Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden "Derivatinstrument, realiserade".

Finansiella tillgångar

Samtliga finansiella tillgångar, utöver derivattillgångar, består av finansiella fordringar och likvida medel vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från anskaffningstidpunkten. Banktillgodohavanden är betalningsbara på anmodan och därför motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Skulder

Koncernen tillämpar värderingskategorin Upplupet anskaffningsvärde för skulder enligt nedan resonemang.

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat redovisas på egen rad i resultatet benämnd Derivatinstrument, realiserade. Realiserade förändringar vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordringar eller tillgångars förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2025 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Intea ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje rapporteringstillfälle. Rörlig ersättning vid fastighetsförvärv redovisas vid den tidpunkt då avtalade villkor är uppfyllda.

Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Pågående projekt i tidig fas utan tecknade hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt.

Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt nivå 3. Låneutgifter som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS redovisningsstandarder som ska göras.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024. Nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

Skiltnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skiltnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter. Moderbolagets uppställningsform avseende resultat- och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Finansiella rapporter

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



INTEA.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Derivatinstrument för vilka säkringsredovisning inte tillämpas redovisas enligt lägsta värdets princip om instrumentet utgör en tillgång. Derivatinstrument med för moderbolaget negativt verkligt värde redovisas som en skuld uppgående till detta värde. Löpande betalningsströmmar avseende ränteswappar redovisas i resultaträkningen som räntekostnad respektive ränteintäkt. Eventuell premie periodiseras över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren.

För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2, redovisning för juridiska personer.

Intäkter och förvaltningsarvode

Moderbolaget tillhandahåller endast tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag enligt samma typ av avtal baserade på marknadsvärdet av dotterbolagets fastighetsinnehav. Avtalen med dotterbolagen löper på tillsvidare. Tjänsterna faktureras dotterbolagen i efterskott och fördelningsnycklar omprövas årligen.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 2

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 1 561 mkr (1 201). Hyresintäkterna för jämförbart bestånd uppgick till 1 190 mkr, motsvarande 2 295 kr per kvm (2 265) för räkenskapsåret 2025.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 190	1 097	2,9 %
Projektfastigheter	265	91	—
Förvärvade fastigheter	100	6	—
Övrigt	6	6	—
Summa	1 561	1 201	30,0 %

För definition av jämförbart bestånd, se sida 122.

TOTALA HYRESINTÄKTER FÖRDELAS ENLIGT TABELLEN NEDAN:

Belopp i mkr	2025	2024
Kontrakterade hyresintäkter	1 503	1 160
Serviceintäkter	52	33
Övriga intäkter	6	8
Summa	1 561	1 201

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter. Tilläggsdebiteringar avseende el, uppvärmning, vatten, sophämtning och liknande uppgick till 52 mkr (33) och motsvarar 3,3 procent (2,8) av de totala hyresintäkterna. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från Inteas kraftbolag.

ANDEL KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER HYRESGÄSTKATEGORI

Belopp i mkr	2025	2024
Rättsväsende	55 %	42 %
Högre utbildning	22 %	30 %
Sjukvård	10 %	12 %
Offentlig förvaltning	10 %	12 %
Icke-offentliga	3 %	4 %

Tabellen Andel kontrakterad årshyra per hyresgästkategori visar kontrakterad årshyra baserat på respektive hyresgästs verksamhet. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal. Av totalt 1 779 mkr i kontrakterad årshyra avser 446 mkr, 433 mkr respektive 96 mkr koncernens tre största hyresgäster.

Koncernen redovisar uthyrningen av förvaltningsfastigheter som operationella hyresavtal. Den återstående löptiden för hyresavtalen varierar mellan 1 och 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 7,9 år (7,6) för samtliga hyresavtal och till 8,1 år (7,8) för hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Tabellen Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2025 visar kontrakterad årshyra per balansdagen fördelad på återstående löptid. För definition kontrakterad årshyra, se sida 122.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

	Hyres- avtal, antal	Uthyr- ningsbar area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %
Offentliga, löptid				
2026	81	12	23	1,3 %
2027	61	76	135	7,6 %
2028	54	87	223	12,5 %
2029	43	79	166	9,3 %
2030	32	67	149	8,4 %
2031	26	73	304	17,1 %
>2031	38	246	726	40,8 %
Summa offentliga	335	639	1 726	97,0 %
Icke-offentliga	188	29	53	3,0 %
Summa	523	668	1 779	100,0 %

Tabellen Totalt återstående kontrakterad årshyra visar total återstående kontrakterad årshyra per balansdagen, fördelat på återstående löptidsintervall. Beräkningen baseras på hyresavtalens villkor per balansdagen.

Not 2 (forts.)

TOTAL ÅTERSTÅENDE KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Belopp i mkr	2025	2024
Inom ett år	1 771	1 300
Mellan ett till fem år	5 652	4 148
Senare än fem år	6 699	4 453
Summa	14 122	9 901

Not 3

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till totalt 253 mkr (209). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 203 mkr, motsvarande 391 kr per kvm (372) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och personalkostnader. I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Kostnader avseende Inteas kraftbolag uppgick till 8 mkr (9) och inkluderas i tabellen under Övrigt. Fastighetsadministration, inklusive uthyrning, uppgick till totalt 7 mkr (6). Direkta fastighetskostnader som inte genererade hyresintäkter under året uppgick till 1 mkr (4).

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	203	183	6,8 %
Projektfastigheter	15	6	—
Förvärvade fastigheter	19	1	—
Övrigt	8	13	—
Direkta fastighetskostnader	245	203	20,7 %
Fastighetsadministration	7	6	—
Summa	253	209	21,1 %

För definition av jämförbart bestånd, se sida 122.

INLEDNING
STRATEGI
MARKNAD
FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
→ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare



Not 4

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration avser kostnader för koncernens centrala funktioner, inklusive förvärvs- och affärsutveckling, ekonomi- och administrationsfunktioner, upphandlade konsulttjänster samt styrelsearvoden.

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	-37	-32	-37	-32
Avskrivningar	-5	-5	0	0
Övriga centrala kostnader	-28	-45	-35	-50
Omklassificerade kostnader ¹⁾	9	13	0	–
Summa	-61	-68	-72	-82

1) Omfattas av utnycklade personalkostnader samt övriga gemensamma kostnader.

Not 5

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

LÖN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,6	0,5	0,6	0,5
Arvoden till övriga styrelseledamöter	1,7	1,2	1,7	1,2
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3,8	3,8	3,8	3,8
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	5,8	6,7	5,8	6,7
Ersättning och förmåner till övriga anställda	34,5	28,4	11,7	9,6
Totalt	46,4	40,6	23,6	21,8
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>				
Styrelsens ordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledamöter	0,6	0,4	0,6	0,4
Verkställande direktör	1,5	1,4	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare	2,1	2,4	2,1	2,4
Övriga anställda	11,9	9,7	4,0	3,2
Totalt	16,3	14,1	8,4	7,6
<i>Pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	1,0	1,0	1,0	1,0
Övriga ledande befattningshavare	1,3	1,3	1,3	1,3
Övriga anställda	4,5	3,1	1,6	0,9
Totalt	6,8	5,4	3,9	3,2

Vd för koncernen är anställd i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ). Övriga ledande befattningshavare utgörs av tre personer i moderbolagets ledningsgrupp.

Nuvarande anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare: mellan vd och bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, förutom för en person där en ömsesidig uppsägningstid om tre månader är avtalad. Vd har rätt till avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid arbetsgivarens uppsägning. Det finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram eller andra rörliga ersättningar i bolaget.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Kvinnor	2	1	2	1
Män	2	3	2	3
Totalt	4	4	4	4
<i>Övriga anställda</i>				
Kvinnor	18	17	12	13
Män	38	29	4	3
Totalt	56	46	16	16

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



Not 5 (forts.)

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

KÖNSFÖRDELNING BLAND STYRELSEN

Antal	2025	2024
Styrelseledamöter		
Kvinnor	2	2
Män	6	6
Summa	8	8

ERSÄTTNING SOM KOSTNADSFÖRTS TILL STYRELSELEDAMÖTER, I DERAS EGENSKAP AV STYRELSELEDAMÖTER, UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2025 (BELOPP I TKR)

Belopp i tkr	Befattning	Styrelsearvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	558	175	733
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	288	90	378
Mattias Grahn	Styrelseledamot	—	—	—
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	146	46	192
Christian Haglund	Styrelseledamot	288	90	378
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Peter Ragnarsson	Styrelseledamot	—	—	—
Henrik Lindekrantz	Styrelseledamot	288	90	378
Carina Åkerström	Styrelseledamot	204	64	268
Jörgen Eriksson	Styrelseledamot	204	64	268
Summa		2 325	729	3 054

Kostnadsförd ersättning till styrelseledamöter för räkenskapsåret 2025 grundar sig på beslutade styrelse-arvoden på årsstämorna 2024 respektive 2025. Styrelseledamot Mattias Grahn och Peter Ragnarsson valde att avstå arvode som beslutades på stämman 2024 respektive stämman 2025. Se sida 59 i Bolagsstyrnings-rapporten för beslut om ersättning till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

Not 5 (forts.)

ERSÄTTNING SOM KOSTNADSFÖRTS TILL STYRELSELEDAMÖTER, I DERAS EGENSKAP AV STYRELSELEDAMÖTER, UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2024 (BELOPP I TKR)

Belopp i tkr	Befattning	Styrelsearvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	500	157	657
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	200	63	263
Mattias Grahn	Styrelseledamot	—	—	—
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	350	110	460
Christian Haglund	Styrelseledamot	200	63	263
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Peter Ragnarsson	Styrelseledamot	—	—	—
Henrik Lindekrantz	Styrelseledamot	117	37	154
Summa		1717	540	2 257

Not 6

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revision KPMG	3	2	3	2
Andra uppdrag	0	2	0	2
Summa	3	4	3	4

Med revisionsuppdrag avses den lagstiftade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse.



Not 7

FINANSIELLA POSTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Finansiella intäkter				
Finansiella intäkter, övriga	5	19	4	18
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	653	521
Summa	5	19	657	539
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, kreditinstitut	-314	-390	-349	-482
Räntekostnader, leasingskuld	-3	-1	—	—
Räntekostnader, koncernbolag	—	—	-79	—
Övriga finansiella kostnader	-31	-10	-31	-10
Summa	-348	-401	-459	-492
Resultat från andelar i koncernföretag				
Utdelning	—	—	2	11
Nedskrivning	—	—	-39	—
Summa	—	—	-37	11
Resultat från andelar i intressebolag				
Avyttring	—	-6	—	-6
Summa	—	-6	—	-6

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader avseende kreditinstitut redovisas enligt effektivräntemetoden och avser finansiella fordringar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Undantag utgör kupongränta på räntederivat, vilken ingår i räntekostnader och uppgår till 70 mkr (224). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändringar" på raden "Derivatinstrument, orealiserade". Ränta hänförlig till produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnadsprojekt har aktiverats. Aktiverad ränta uppgår till 39 mkr (99). Räntan har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga upplåningskostnad (Stibor 3 månader + 1,00 procent), vilken uppgår till 3,0 procent (3,5). Moderbolaget aktiverar inte ränta.

Not 8

SKATTER

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	-18	-10	—	—
Skatt hänförligt till tidigare år	0	10	0	4
Summa aktuell skatt	-18	0	0	4
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-62	-50	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-288	-90	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	8	-9	—	—
Övrigt	0	0	0	0
Summa uppskjuten skatt	-342	-149	0	0
Totalt redovisad skatte-kostnad eller skatteintäkt	-360	-149	0	4

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	1 664	740	222	82
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-343	-152	-46	-17
Ej avdragsgilla kostnader	-43	-57	-8	-1
Ej skattepliktiga intäkter	3	1	0	9
Ej bokförda kostnader	18	—	54	—
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	0	8	0	6
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter	-3	44	—	—
Skatt hänförligt till tidigare år	0	10	0	4
Övriga skattemässiga justeringar	8	-3	0	2
Redovisad skattekostnad	-360	-149	0	4
Effektiv skattesats, %	21,6	20,2	-0,1	-4,9

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 8 (forts.)

SKATTER

UPPSKJUTEN SKATT

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-201	-151	—	—
Redovisat i årets resultat	-62	-50	—	—
Vid årets utgång	-263	-201	—	—
Förvaltningsfastigheter				
Vid årets ingång	-1 105	-1 015	—	—
Redovisad i årets resultat	-288	-90	—	—
Vid årets utgång	-1 393	-1 105	—	—
Derivat				
Vid årets ingång	-77	-68	—	—
Redovisad i årets resultat	8	-9	—	—
Vid årets utgång	-69	-77	—	—
Nyttjanderättstillgångar				
Vid årets ingång	-18	-25	—	—
Redovisad i årets resultat	1	7	—	—
Vid årets utgång	-17	-18	—	—
Övrigt				
Vid årets ingång	23	30	5	5
Redovisad i årets resultat	-1	-7	0	0
Vid årets utgång	22	23	5	5
Uppskjuten skatteskuld/ skattefordran (-/+) netto	-1 720	-1 378	5	5

Not 9

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie har beräknats i enlighet med IAS 33. Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har fördelats mellan aktieslagen med beaktande av D-aktiernas rätt till utdelning.

RESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	1 153	463
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	151
Resultat per A- och B-aktie, kr	5,54	3,07

RESULTAT PER D-AKTIE

Belopp i mkr	2025	2024
Resultat D-aktier, mkr	134	117
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	60	58
Resultat per D-aktie, kr	2,23	2,02

Resultat hänförligt till A- och B-aktier utgörs av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare efter avdrag för den del som avser D-aktier. Resultat hänförligt till D-aktier motsvarar D-aktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Resultat per A- och B-aktie har beräknats genom att resultatet hänförligt till A- och B-aktier dividerats med det vägda genomsnittliga antalet utestående A- och B-aktier under perioden. Resultat per D-aktie har beräknats genom att resultatet hänförligt till D-aktier dividerats med det vägda genomsnittliga antalet utestående D-aktier under perioden.

Bolaget har inga utestående instrument som medför utspädning. Resultat per aktie före och efter utspädning är därmed detsamma.

Det vägda genomsnittliga antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 208 096 950 A- och B-aktier (150 973 662) samt 60 186 610 D-aktier (58 127 085).

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Not 10

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgick till 28 021 mkr (23 600) varav 1 914 mkr (2 195) avser redovisat värde hänförligt till pågående projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,9 procent (97,5). Hyresvärdet per kvm uppgick till 2 592 kr (2 336) för året. Koncernen ägde vid årets slut 57 fastigheter (42).

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde vid årets början	23 600	21 406
Förvärvade fastigheter	2 354	473
Investeringar i ny- till- och ombyggnation ¹⁾	1 217	1 555
Värdeförändringar	850	166
Fastighetsvärde vid årets slut, varav	28 021	23 600
Förvaltningsfastigheter exkl. pågående projekt och byggrätter	25 976	21 329
Pågående projekt	1 914	2 195
Outnyttjade byggrätter	131	76
Fastighetsvärde vid årets slut	28 021	23 600

1) Inklusive aktiverad ränta 39 mkr (99).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 850 mkr (166). Värdeförändringen hänför sig huvudsakligen till projektfastigheter samt förvärvade fastigheter, vilka påverkat värdet med 830 mkr (59).

SPECIFIKATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Belopp i mkr	2025	2024
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	22	90
Förändring driftöverskott ¹⁾	-2	17
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	830	59
Summa	850	166

1) Förändring driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningskapacitet.

VÄRDEFÖRÄNDRING OCH DIREKTAVKASTNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH GEOGRAFI

	Värdeförändring, %		Direktavkastning, %	
	2025	2024	2025	2024
Per fastighetskategori				
Rättsväsende	4,9	4,2	6,5	4,9
Högre utbildning	-1,9	-0,4	5,3	5,4
Sjukvård	-0,8	-6,4	5,1	5,8
Övriga offentliga	0,0	1,1	5,6	5,4
Ikke-offentliga	0,1	-1,0	4,6	4,4
Summa förvaltning	1,3	0,6	5,9	5,2
Projektfastigheter	18,9	1,7	—	—
Totalt, %	3,6	0,8	—	—
Per geografi				
Syd	0,6	-0,3	5,5	5,1
Öst	3,5	1,1	6,7	5,3
Väst	-0,2	1,1	5,5	5,4
Nord	-0,7	2,2	5,7	5,5
Summa förvaltning	1,3	0,6	5,9	5,2
Projektfastigheter	18,9	1,7	—	—
Totalt, %	3,6	0,8	—	—

För värderingsantaganden, se sidan 94.

Värderingsmodell färdigställda fastigheter

+ Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
= Driftnetto
- Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2025 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Savills Sweden AB. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 25 år. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drift- och underhållskostnader.

Värdering pågående projekt

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för dess genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0-75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Not 10 (forts.)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	Rättsväsende		Högre utbildning		Sjukvård		Övriga offentliga		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kalkylränta, %	6,4 - 9,6	6,5 - 7,9	6,5 - 9,0	6,4 - 8,9	6,5 - 7,7	6,5 - 7,6	7,2 - 9,3	7,0 - 9,2	6,4 - 9,6	6,4 - 9,2
Kalkylränta vägd, %	6,9	6,7	7,3	7,2	7,0	7,0	7,6	7,7	7,0	7,0
Direktavkastningskrav, %	4,4 - 7,5	4,4 - 6,0	4,6 - 7,0	4,6 - 7,0	4,5 - 5,7	4,5 - 5,7	5,2 - 7,3	5,2 - 7,3	4,4 - 7,5	4,4 - 7,3
Direktavkastningskrav vägt, %	6,5	4,9	5,3	5,4	5,1	5,8	5,6	5,4	5,9	5,2
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	985 - 3 800	1 564 - 3 600	1 409 - 3 164	1 345 - 3 128	1 537 - 5 145	1 527 - 5 144	1 250 - 4 316	1 250 - 5 500	985 - 5 145	1 250 - 5 500
Fastighetskostnader, kr/kvm	200 - 726	200 - 400	170 - 398	165 - 390	150 - 398	150 - 364	170 - 485	165 - 470	150 - 726	150 - 470

	Syd		Öst		Nord		Väst		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kalkylränta, %	6,4 - 9,0	6,4 - 8,9	6,5 - 9,6	6,5 - 7,5	6,8 - 9,3	6,7 - 9,2	6,7 - 8,6	6,6 - 8,5	6,4 - 9,6	6,4 - 9,2
Kalkylränta vägd, %	6,8	6,7	7,2	7,0	7,3	7,4	7,1	7,4	7,0	7,0
Direktavkastningskrav, %	4,4 - 7,0	4,4 - 7,0	4,5 - 7,5	4,5 - 5,6	4,8 - 7,3	4,8 - 7,3	4,8 - 6,6	4,8 - 6,6	4,4 - 7,5	4,4 - 7,3
Direktavkastningskrav vägt, %	5,50	5,10	6,70	5,30	5,50	5,40	5,70	5,50	5,90	5,20
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 144 - 3 800	1 345 - 3 251	985 - 5 145	1 712 - 5 144	1 250 - 3 260	1 250 - 3 250	1 535 - 4 316	1 527 - 5 500	985 - 5 145	1 250 - 5 500
Fastighetskostnader, kr/kvm	150 - 323	150 - 317	210 - 726	225 - 400	330 - 408	324 - 400	170 - 485	165 - 470	150 - 726	150 - 470

Centrala värderingsantaganden

Värderingarna baseras på nominella kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-25 år.

För 2025 har ett inflationsantagande om 1,5 procent för år 1 och därefter 2,0 procent tillämpats. För 2024 uppgick inflationsantagandet till 1,0 procent för år 1 och därefter 2,0 procent.

Den aktuella ekonomiska vakansgraden i portföljen per balansdagen uppgår till 1,1 procent (2,5). I värderingarna tillämpas en långsiktig normaliserad vakansnivå om 3,9 procent (3,7) för portföljen som helhet.

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna

tillsammans med Intea. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

Inteas mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5-10 procent. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

Restvärdesberäkning görs separat för varje fastighet genom en evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovan resonemang.

Värdeförändringar	2025	2024
Årets orealiserade värdeförändringar, mkr	850	166
Genomsnittligt initialt avkastningskrav, %	5,93	5,22
Vägd kalkylränta, kassaflödet, %	7,04	6,95
Vägd kalkylränta, restvärde, %	7,04	6,95

INLEDNING
STRATEGI
MARKNAD
FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
→ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare



Not 10 (forts.)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar såsom exempelvis långsiktigt inflationsantagande. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent per årsskiftet påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 1 401 mkr (1 194). Fastighetsvärdet omfattar även projektfastigheter.

De icke observerbara indata som används i värderingen samvarierar i viss utsträckning. I synnerhet föreligger ett samband mellan avkastningskrav/kalkylränta och antaganden om framtida kassaflödestillväxt (hyresutveckling och inflation). En ökad riskbedömning kan exempelvis medföra både högre avkastningskrav och lägre tillväxtantaganden, vilket sammantaget förstärker effekten på verkligt värde.

På motsvarande sätt kan högre inflations- och hyrestillväxtantaganden vara förenade med högre diskonteringsräntor, vilket delvis kan motverka värdeeffekten. Tabellen Känslighetsanalys visar effekten av förändringar i enskilda parametrar isolerat. I praktiken kan samtidiga förändringar i flera indata innebära att den faktiska värdeförändringen avviker från den redovisade känsligheten.

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-3 560 / 4 614
Hysesintäkter	5,0 procent	1 109 / -1 109
Fastighetskostnader	5,0 procent	-230 / 230
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-215 / 215
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-581 / 615

TAXERINGSVÄRDEN

Belopp i mkr	2025	2024
Mark	423	344
Byggnad	2 372	1 705
Summa	2 795	2 049

Not 10 (forts.)

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens beslutade och pågående utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter till en, enligt bolagets bedömning, återstående investering om cirka 11 015 mkr.

Av beloppet avser 7 281 mkr projekt med ingångna hyresavtal, varav vissa är villkorade av regeringens godkännande eller bygglov. Resterrande 3 735 mkr avser övriga pågående projekt där hyresavtal ännu inte tecknats. Beloppet omfattar såväl kontrakterade entreprenader som återstående beräknade projektutgifter inom beslutade projekt.

Åtagandena avser huvudsakligen ny- och ombyggnation av fastigheter för rättsväsende och annan offentlig verksamhet. Projekten beräknas färdigställas under perioden 2026-2030.

Not 11

ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	139	143	1	1
Nyanskaffningar	1	1	1	0
Avyttring	0	-5	0	—
Omklassificeringar	3	—	—	—
Summa	143	139	2	1
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-11	-9	-1	-1
Årets nedskrivningar	-51	—	—	0
Årets avskrivningar	-2	-2	0	0
Summa	-64	-11	-1	-1
Redovisat värde vid årets slut	79	128	1	0

Not 11 (forts.)

Övriga anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 79 mkr (128), varav 75 mkr (124) avser vattenkraftverk. Under året har vattenkraftverken skrivits ned med 51 mkr (0). Nedskrivningen har baserats på verkligt värde minus försäljningskostnader. Återvinningsvärdet uppgick till 75 mkr. Värderingen baseras på externa värderingsindikationer/marknadsdata.

Inventarier skrivs av linjärt enligt plan över 5 år och vattenkraft över 50 år.

Not 12

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 141	6 950
Inköp	796	0
Lämnade aktieägartillskott	767	191
Utgående balans	8 704	7 141
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-51	-51
Årets nedskrivning	-39	—
Utgående balans	-90	-51
Redovisat värde vid årets slut	8 614	7 091

Årets nedskrivning avser andelar i dotterbolaget Intea Kraft AB.

INLEDNING
STRATEGI
MARKNAD
FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
→ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare



Not 12 (forts.)

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

DIREKTA INNEHAV

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Redovisat värde, mkr	
				2025	2024
Intea AB	559056-7755	Stockholm	100	39	39
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 303	1 272
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	277	277
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	203	200
Intea Eric Uggle AB	559086-0762	Stockholm	100	90	90
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	228	228
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	4	2
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	22	22
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	112	112
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	74	74
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	22	16
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	37	29
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	557	557
Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	93	93
Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	163	163
Intea Fanborgen AB	556879-6998	Stockholm	100	201	201
Intea Fanan 49 AB	559282-8643	Stockholm	100	12	12
Intea Fanan 51 AB	559282-8619	Stockholm	100	29	29
Intea Niagara AB	559210-5687	Stockholm	100	599	599
Intea Näsby AB	559281-7281	Stockholm	100	280	280
Intea Berga AB	559343-1199	Stockholm	100	1 872	1 869
Intea Viskan AB	559267-7370	Stockholm	100	205	205
Intea Jälla AB	556747-4985	Stockholm	100	174	171
Intea Kraft AB	559344-5504	Stockholm	100	0	12
Intea Fanan 63 AB	559028-8287	Stockholm	100	6	6

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Redovisat värde, mkr	
				2025	2024
Rönneholm Slott AB	556533-0122	Stockholm	100	38	38
Kalkstenen Fastighets AB	556064-1838	Stockholm	57	400	400
Intea Kristianstad Holding AB	559473-0888	Stockholm	100	102	1
Intea Göteborg Holding AB	559488-8033	Stockholm	100	30	30
Intea Mälardalen AB	559486-5502	Stockholm	100	550	65
Intea Norr Holding AB	559497-4197	Stockholm	100	0	0
Intea Skåne Holding AB	559499-0334	Stockholm	100	45	0
Intea Småland Holding AB	559508-4152	Stockholm	100	52	0
Intea Östergötland Holding AB	5559530-638	Stockholm	100	0	—
Intea Storstockholm Holding 2 AB	559536-4653	Stockholm	100	324	—
Intea Sis Holding AB	559536-4711	Stockholm	100	137	—
Intea Skåne Holding 2 AB	559536-4570	Stockholm	100	335	—
Summa				8 614	7 091

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Not 12 (forts.)

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

INDIREKTA INNEHAV

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Antal aktier	
				2025	2024
Intea Fanorna AB	559056-7524	Stockholm	100	500	500
Intea Fanan 57 KB	916835-3663	Stockholm	100	—	—
Intea Fanan 60 KB	916835-4430	Stockholm	100	—	—
Intea Fanan 54 KB	916847-3529	Stockholm	100	—	—
Intea Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	10 000	10 000
Intea Åkeriet AB	556735-0045	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Tingshuset AB	556735-0037	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Onkel Adam AB	556735-0029	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Lagmannen AB	556735-0011	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Fanan 55 KB	916835-4398	Stockholm	100	—	—
Intea Vänerparken AB	556557-9538	Stockholm	100	1 000	1 000
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	—	—
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	—	—
Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	500
Väst El Hydropower AB	559414-9378	Stockholm	100	500	500
Forsnacken AB	556806-0924	Stockholm	100	500	500
Gökalid Vatten AB	556843-2719	Stockholm	100	500	500
Gökalid Kraft KB	916837-4859	Stockholm	100	—	—
Intea Kristianstad Vä AB	559473-0896	Stockholm	100	25 000	25 000
Intea Göteborg Mark 1 AB	559488-8041	Stockholm	100	25 000	25 000
Intea Göteborg Mark 2 AB	559488-8058	Stockholm	100	25 000	25 000
Intea Grimmered AB	556733-7810	Stockholm	100	1 000	1 000
Intea Kulspetsen KB	969705-9898	Stockholm	100	—	—
Intea Bläckspetsen KB	969700-4886	Stockholm	100	—	—
Intea Mopsen AB	559192-0664	Stockholm	100	500	500
Intea Signalisten AB	556982-2330	Stockholm	100	1 000	1 000
Intea Norr Fastighets AB	559497-4205	Stockholm	100	25 000	25 000
Intea Malmö 1 AB	559499-0342	Stockholm	100	25 000	25 000
Intea Värnamo AB	559508-4160	Stockholm	100	25 000	25 000

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Antal aktier	
				2025	2024
Intea Gävle 1 AB	559519-4597	Stockholm	100	25 000	—
Intea Värnamo 2 AB	559521-4619	Stockholm	100	25 000	—
Intea Ångpannan AB	559108-3786	Stockholm	100	50 000	—
Intea Uddevalla 1 AB	559529-8356	Stockholm	100	25 000	—
Intea Gävle 2 AB	559530-6373	Stockholm	100	25 000	—
Intea Linköping 1 AB	559530-6399	Stockholm	100	25 000	—
Intea Lindhov AB	559536-4661	Stockholm	100	25 000	—
Intea Svartsjö 1 AB	559536-4679	Stockholm	100	25 000	—
Intea Svartsjö 2 AB	559536-4687	Stockholm	100	25 000	—
Intea Kassetten AB	559536-4695	Stockholm	100	25 000	—
Intea Gripsholm AB	559536-4703	Stockholm	100	25 000	—
Intea Ytternora AB	559536-4729	Stockholm	100	25 000	—
Intea Hessleby AB	559536-4745	Stockholm	100	25 000	—
Intea Ryd AB	559536-4752	Stockholm	100	25 000	—
Intea Rällsön AB	559536-4737	Linköping	100	25 000	—
Intea Fornlämningen AB	559536-4760	Stockholm	100	25 000	—
Intea Pile AB	559537-2516	Stockholm	100	25 000	—
Intea Stora Råby AB	559174-0005	Lund	100	500	—
Flifast Syd AB	559261-5479	Göteborg	100	250	—
Intea Terminalen AB	559509-6537	Växjö	100	250	—

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 13

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

ANDEL I INTRESSEBOLAG, BELOPP I MKR

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel, %	Koncernen		Moderbolaget	
				2025	2024	2025	2024
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	0	0	0	0

FORDRAN PÅ INTRESSEBOLAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Vitartes Intea Holding AB	0	0
Summa	0	0

Not 14

ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kundfordringar	19	87	—	1
Skatt och mervärdeskatt	21	60	1	3
Deposition	—	—	—	—
Övrigt	98	51	2	1
Summa	138	198	3	5

FORDRAN PÅ INTRESSEBOLAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets ingång	0	422
Tillkommande poster	—	—
Reglering av fordran	—	-422
Utgående balans	0	0

Not 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda räntekostnader	20	25	21	25
Förutbetalda finansieringskostnader	21	16	21	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11	4	3
Summa	58	52	46	44

Not 16

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Koncernens genomsnittliga ränta			
	2025	2025	2024	2024
Långfristiga skulder				
Obligationer	3 350	3,22 %	4 600	3,70 %
Säkerställda banklån	3 295	3,12 %	3 579	3,72 %
Summa	6 645		8 179	
Kortfristiga skulder				
Obligation	2 200	2,93 %	960	4,21 %
Företagscertifikat	3 899	2,46 %	2 865	3,34 %
Säkerställt banklån	825	3,46 %	215	3,77 %
Summa	6 924		4 040	

Upptagna banklån har säkerställts med aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter samt rättigheter avseende försäkring i fastighet kompletterat med covenant avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

Belopp i mkr	Moderbolagets genomsnittlig ränta			
	2025	2025	2024	2024
Långfristiga skulder				
Obligationer	3 350	3,22 %	4 600	3,70 %
Säkerställt banklån	3 215	3,21 %	3 579	3,74 %
Summa	6 565		8 179	
Kortfristiga skulder				
Obligation	2 200	2,93 %	960	4,21 %
Företagscertifikat	3 899	2,46 %	2 865	3,34 %
Säkerställt banklån	825	3,46 %	130	3,74 %
Summa	6 924		3 955	

Samtliga räntebärande lån är kopplade till Stibor 3 månader.

I finansiella kostnader ingår även avgifter för outnyttjade back-upfaciliteter om 5 050 mkr (6 420). Den genomsnittliga räntan för de outnyttjade back-upfaciliteterna uppgår till 0,31 procent (0,33).

Enligt bolagets MTN-program får bolaget inte uppta säkerställd skuld om detta medför att andelen säkerställd skuld i förhållande till koncernens tillgångar överstiger 40 procent. Fordringshavare har vidare rätt att kräva återköp om en fysisk eller juridisk person direkt eller indirekt förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

INLEDNING
STRATEGI
MARKNAD
FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
→ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare



Not 17

LEASING – LEASETAGARE

Koncernen har som leasetagare ett begränsat antal leasingavtal, bestående av ett tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal. Tomträttsavgäld är den årliga avgift som ägare av byggnad på kommunalt ägd mark betalar till kommunen. Avgälden fastställs så att kommunen erhåller en realränta på markens bedömda marknadsvärde och omförhandlas normalt med 10–20 års intervall. Per den 31 december 2025 hade Intea en fastighet upplåten med tomträtt. En ny värdering av tomträtten under kvartal 2 2024 medförde ett lägre värde på nyttjanderättstillgången och motsvarande leasingskuld.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen	Tomt-	Arrende-			
Belopp i mkr	rätt	avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2025	74	3	6	2	85
Tillkommande	—	—	—	2	2
Avskrivningar under året	—	—	-4	-1	-5
Utgående balans 2025	74	3	2	3	82

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen	Tomt-	Arrende-			
Belopp i mkr	rätt	avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2024	109	3	8	2	122
Omvärdering/justering anskaffningsvärde	-35	—	2	—	-32
Tillkommande	—	—	—	1	1
Avskrivningar under året	—	0	-4	-1	-5
Utgående balans 2024	74	3	6	2	85

RESULTATPÅVERKANDE POSTER HÄNFÖRLIG TILL LEASING

Belopp i mkr	Koncernen	
	2025	2024
Räntekostnader leasingskuld	-3	-1
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-5	-5
Summa	-8	-6

LEASINGSKULDER

Belopp i mkr	2025		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	74	4	78
Kortfristiga	—	3	3
Summa	74	7	81

Belopp i mkr	2024		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	74	5	79
Kortfristiga	—	5	5
Summa	74	10	84

Det totala kassautflödet för koncernens leasingavtal uppgår till 8 mkr. (12). För löptidsanalys av leasingskulder se not 20.

Not 18

ÖVRIGA SKULDER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Leverantörsskulder	224	100	6	8
Skatter	17	0	0	1
Leasingskuld	3	5	—	—
Övriga skulder	107	67	77	59
Summa	351	172	83	68

Not 19

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna utgiftsräntor	38	49	38	49
Förskottsbetalda hyror	405	355	—	—
Övriga interimsskulder	118	90	16	31
Summa	561	494	54	80

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 20

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument

Intea är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridd förfallostruktur och möjlighet till amortering. Ingen upplåning sker i utländsk valuta och koncernen är därmed inte exponerad för valutakursrisk.

Upplåning sker normalt med kort räntebindning. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen redovisar derivat som finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av finansiella åtaganden (covenanter). Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Om dessa inte uppfylls kan långgivare begära förtida återbetalning. Åtagandena avser bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad samt krav på rapportering och säkerheter i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter/tomträtter. Samtliga villkor har uppfyllts under året och inga indikationer finns på att åtagandena inte kommer att uppfyllas under kommande tolv månadersperiod.

Inteas finansfunktion är centraliserad och ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Finansverksamheten bedrivs i enlighet med styrelsens fastställda finanspolicy, vilken syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till låg kostnad och kontrollerad risk. Överskottslikviditet placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor vid en given tidpunkt. Målet är att ha en låneportfölj med spridd förfallostruktur och lång kapitalbindning.

För att säkerställa tillgång till finansiering och minimera upplåningskostnader ska tillgängliga lånelöften täcka behovet av refinansiering och planerade investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen och ledningen upprättar rullande likviditetsprognoser baserade på förväntade kassaflöden.

Inteas externa upplåning uppgick per den 31 december 2025 till 13 569 mkr (12 219). Belåningsgraden uppgick till 46,5 procent (50,5). Koncernen har betryggande marginaler till kreditgivarnas finansiella åtaganden (covenanter)

Kreditrisk

Kreditrisk avser risken för förlust om en motpart inte fullgör sina avtalsförpliktelser. Koncernens kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, likvida medel och finansiella derivattillgångar. Kreditrisken begränsas genom förskottshyror samt genom placering av likvida medel och ingående av derivatavtal med större kreditinstitut.

UPPLYSNINGAR OM REDOVISADE VÄRDEN OCH VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Derivat	383	372	—	—	—	—
Kundfordringar	—	—	19	87	—	—
Kortfristiga fordringar	—	—	167	163	—	—
Likvida medel	—	—	507	241	—	—
Summa	383	372	693	491	—	—
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	6 645	8 179
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	6 924	4 040
Derivat	49	—	—	—	—	—
Leverantörsskulder	—	—	—	—	224	100
Övriga kortfristiga skulder	—	—	—	—	117	561
Summa	49	—	—	—	13 910	12 880

Verkligt värde överensstämmer approximativt med redovisat värde i balansräkningen. Derivat, som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen, är hänförliga till nivå 2 i verkligt värdehierarkin det vill säga, värdet har beräknats baserat på observerbara marknadsdata.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Kreditrisk i hyresfordringar

Kreditförluster uppstår om hyresgäster inte fullgör sina betalnings-åtaganden. Koncernens hyresgäster utgörs huvudsakligen av offentliga aktörer med hög kreditvärdighet, vilket medför begränsad kreditrisk.

Reservering för kreditförluster sker enligt IFRS 9 baserat på en modell för förväntade kreditförluster. Mot bakgrund av historiskt mycket låga kreditförluster och hyresgästportföljens sammansättning bedöms den redovisade kreditförlustreserven vara låg och utan väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat. Inga väsentliga fordringar har skrivits ned under räkenskapsåret.

Kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgick till 19 mkr (87) per balansdagen. Samtliga utestående kundfordringar per den 31 december förfaller inom 0–30 dagar.

Kreditrisk i finansiella derivatavtal

Kreditrisk avseende finansiella derivat begränsas genom att koncernen endast ingår avtal med större finansiella institut med hög kreditrating och etablerade långsiktiga relationer. Därutöver finns ramavtal om kvittning, vilket ytterligare reducerar kreditriskexponeringen.

Kreditrisk i moderbolaget

Moderbolagets kreditrisk är främst hänförlig till interna fordringar på helägda dotterbolag. I enlighet med RFR 2 tillämpar moderbolaget IFRS 9 vid nedskrivningsprövning av interna och externa fordringar samt likvida medel.

Baserat på historisk erfarenhet och dotterbolagens finansiella ställning bedöms kreditförlustreserven vara begränsad. Fordringarna är betalbara på anmodan och dotterbolagen är kapitaliserade med stabila kassaflöden, huvudsakligen från långsiktiga hyresavtal med kreditvär- diga motparter. Kreditrisken omprövas löpande.

Kreditrisk i likvida medel

Likvida medel placeras hos skandinaviska banker och finansiella institut med kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's), alternativt hos annan motpart med rating om minst A (S&P) eller A2 (Moody's).

Baserat på motparternas externa kreditbetyg bedöms kreditrisken som låg. Förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 har bedömts vara immateriella och har därför inte redovisats.

Kapitalstruktur

Vald kapitalstruktur påverkar ägarnas förväntade avkastning och koncernens riskexponering. Faktorer som beaktas är affärsrisk, skatte- situation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning.

De finansiella ramarna framgår av bolagets finanspolicy. Där anges att belåningsgraden för koncernen över tid ska uppgå till 50–55 procent och inte överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2,0 gånger.

Kapitalhantering

Koncernens mål med kapitalhanteringen är att säkerställa förmågan att fortsätta verksamheten samt att upprätthålla en ändamålsenlig kapital- struktur. Kapital definieras som eget kapital enligt balansräkningen. Kapitalstrukturen följs bland annat genom soliditet. Koncernen om- fattas av externa kapitalkrav enligt låneavtal och har uppfyllt dessa under räkenskapsåret.

SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKT PER 31 DECEMBER 2025

Koncernen Belopp i mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-6 924	-5 235	-1 410	-13 569
Ränta krediter	-273	-375	-79	-727
Ränta derivat	28	34	12	74
Leasingskulder	-2	-2	-77	-81
Leverantörsskulder	-224	—	—	-224
Övriga skulder	-685	—	—	-685
Totalt	-8 079	-5 578	-1 554	-15 212

Moderbolaget Belopp i mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-6 924	-5 155	-1 410	-13 489
Ränta krediter	-270	-373	-79	-722
Ränta derivat	28	34	12	74
Leverantörsskulder	-6	-	-	-6
Övriga skulder	-131	-	-	-131
Totalt	-7 302	-5 494	-1 477	-14 274

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2025, BELOPP I MKR

Kredit- avtal	Bank	MTN/ Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	825	6 099	6 924	—	6 924
1–2 år	1 601	1 550	3 151	—	3 151
2–3 år	—	800	800	3 350	4 150
3–4 år	—	500	500	1 000	1 500
4–5 år	284	500	784	700	1 484
>5 år	1 410	—	1 410	—	1 410
Totalt	4 120	9 449	13 569	5 050	18 619

SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKT PER 31 DECEMBER 2024

Koncernen Belopp i mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-4 040	-7 479	-700	-12 219
Ränta krediter	-346	-462	-128	-937
Ränta derivat	103	252	62	417
Leasingskulder	-5	-2	-77	-84
Leverantörsskulder	-100	—	—	-100
Övriga skulder	-561	—	—	-561
Totalt	-4 949	-7 692	-843	-13 483

Moderbolaget Belopp i mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-3 955	-7 479	-700	-12 134
Ränta krediter	-343	-462	-128	-934
Ränta derivat	103	252	62	417
Leverantörsskulder	-8	—	—	-8
Övriga skulder	-60	—	—	-60
Totalt	-4 263	-7 689	-766	-12 719

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 20 (forts.)

FINANSIELLA INSTRUMENT

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, INKLUSIVE DERIVAT
PER 31 DECEMBER 2025

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr,	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 500	2,96	0,5
1-2 år	3 730	2,69	1,2
2-3 år	1 000	2,69	2,4
3-4 år	850	2,82	3,5
4-5 år	1 000	2,23	4,2
>5 år	5 650	2,85	7,0
Summa/genomsnitt	13 730	2,76	4,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	-
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	18 780	2,87	4,0

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Koncernens ränterisk uppkommer främst genom räntebärande skulder med rörlig ränta. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka koncernens räntekostnader, kassaflöden och resultat.

I enlighet med fastställd finanspolicy används räntederivat för att begränsa exponeringen mot rörliga marknadsräntor och skapa förutsägbarhet i koncernens räntekostnader.

Per balansdagen uppgick koncernens räntebärande skulder till 13 569 mkr. Av dessa var merparten räntesäkrade genom ingångna räntederivat.

Känslighetsanalys ränteexponering

Tabellen Känslighetsanalys visar effekten på koncernens resultat före skatt vid en förändring av marknadsräntan om ±1 procentenhet. Analysen baseras på exponering per balansdagen och förutsätter oförändrad kapitalstruktur samt att övriga variabler hålls konstanta.

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Effekt på räntekostnad	1 procentenhet	21 / -21
Effekt på värdeförändring räntederivat	1 procentenhet	610 / -610

Effekten på räntekostnaden avser den del av koncernens räntebärande skulder som löper med rörlig ränta efter beaktande av ingångna räntederivat. Effekten på värdeförändring avser omvärdering av räntederivat vid en parallellförskjutning av räntekurvan.

Räntederivat och värdering

Räntederivat används för att omvandla rörlig ränta till fast ränta i enlighet med koncernens finanspolicy. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde (normalt noll) och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara realiserade eller orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta derivatavtal och utgör skillnaden mellan erhållet eller erlagt belopp och redovisat värde. Orealiserade värdeförändringar avser förändringen i verkligt värde på utestående derivat under perioden.

Verkligt värde fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden baserat på observerbara marknadsräntor för respektive löptid per balansdagen. Värderingen klassificeras i nivå 2 enligt värdehierarkin. För att fastställa verkligt värde per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

Räntevillkoren är kopplade till Stibor 3M med kvartalsvisa räntebetalningar.

RÄNTEDERIVAT

Räntederivat, år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,05	1 500	-38
2027	1,40	3 300	7
2028	0,73	1 000	32
2029	1,23	850	32
2030	1,34	1 000	43
2031	1,41	900	50
2032	1,71	1 500	77
2033	2,43	1 000	23
2034	2,34	2 000	99
2035	2,45	250	8
Summa		13 300	334



Not 21

FORDRAN PÅ DOTTERBOLAG

Belopp i mkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets ingång	10 960	9 104
Tillkommande poster	2 232	1 904
Avgående poster	-1 038	-48
Utgående balans	12 154	10 960

Not 22

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Aktier i dotterbolag	10 772	9 753	5 926	6 077
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	6 005	7 510	5 925	7 425
Summa	16 777	17 263	11 851	13 502
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag		—		—
Borgen för intressebolag		—		—
Summa		—		—

Not 23

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN – KONCERNEN

2025	2024-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2025-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 040	-61	—	2 945	6 924
Långfristiga räntebärande skulder	8 179	1 411	—	-2 945	6 645
Leasingskuld	84	-3	—	—	81

2024	2023-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2024-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 914	-1 964	—	1 090	4 040
Långfristiga räntebärande skulder	7 882	1 387	—	-1 090	8 179
Leasingskuld	124	-5	—	-35	84

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN – MODERBOLAGET

2025	2024-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2025-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	3 955	-56	—	3 025	6 924
Långfristiga räntebärande skulder	8 179	1 411	—	-3 025	6 565

2024	2023-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2024-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 814	-1 949	—	1 090	3 955
Långfristiga räntebärande skulder	7 882	1 387	—	-1 090	8 179

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Not 24

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB (publ) står inte under ett bestämmande inflytande från någon av aktieägarna. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor.

Moderbolagets ägare

Bolagets största aktieägare, sett till röster, är Henrik Lindekrantz och Christian Haglund, vilka äger aktier privat och via bolag. De innehar cirka 11 procent av rösterna vardera, följt av Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse med cirka 7 procent av rösterna. Mot bakgrund av ägarstrukturen bedömer bolaget att ingen enskild aktieägare utövar ett bestämmande eller betydande inflytande över bolaget. De tio största aktieägarna presenteras på sidan 60.

Intea Fastigheter AB (publ) har under året köpt rådgivningstjänster om cirka 4,1 mkr enligt avtal med bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är aktieägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ).

Under året har även närstående till personer i ledande ställning varit anställda i bolaget. Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Styrelse

Styrelseledamöter anses utgöra närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 5.

Företagsledning

Företagsledningen anses utgöra närstående. Ersättningar till företagsledningen framgår av not 5.

I Know a Place AB

Intea Fastigheter AB (publ) har i början av 2024 hyrt ut kontorsyta till I Know a Place AB, vilket är ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB.

Dotterbolag

Transaktioner framgår av tabellen till höger.

Not 24 (forts.)

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

TRANSAKTIONER OCH MELLANHAVANDEN MELLAN MODERBOLAGET OCH ANDRA KONCERNBOLAG

Belopp i mkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Försäljning till dotterbolag	76	76
Försäljning till I Know a Place AB	—	1
Ränteintäkter från dotterbolag	653	521
Fordringar på dotterbolag	15 012	13 985
Skulder till dotterbolag	2 785	2 844

Not 25

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2026 förvärvade Intea en fastighet med ett pågående projekt i Uppsala. Vid färdigställande uppgår den uthyrningsbara arean till cirka 6 600 kvm och fastigheten är fullt uthyrd till en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 160 mkr. Den totala investeringen, inklusive förvärvet, beräknas uppgå till 266 mkr. Hyresgästen tillträder lokalerna etappvis vid halvårsskiftet 2026 respektive kvartal 4 2027.

I februari och mars 2026 emitterades gröna obligationslån om 600 mkr respektive 700 mkr (löptid tre respektive fyra år, marginal 85 respektive 93 bps). Samtidigt återköptes obligationer inom MTN-programmet till ett nominellt belopp om totalt 644 mkr.

Not 26

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ), med belopp i kr.

Not 26 (forts.)

VINSTDISPOSITION

Belopp i kr	
Balanserat resultat	-65 605 279
Överkursfond	7 548 331 813
Årets resultat	222 343 817
Till årsstämman förfogande stående medel	7 705 070 351
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per stamaktie av serie A och serie B	214 233 936
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per stamaktie av serie D	150 144 580
Överföres till överkursfond	7 548 331 813
Överföres till balanserat resultat	-207 639 978
Summa	7 705 070 351

Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkurläget.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



Styrelsens underskrifter

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europa-parlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

	Caesar Åfors Styrelseordförande	Christian Haglund Styrelseledamot
Carina Åkerström Styrelseledamot	Mattias Grahn Styrelseledamot	Håkan Sandberg Styrelseledamot
Jörgen Eriksson Styrelseledamot	Pernilla Ramslöv Styrelseledamot	Henrik Lindekrantz Styrelseledamot
	Charlotta Wallman Hörlin Verkställande direktör	

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 18 mars 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2026. Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB
Mattias Johansson, Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fastigheter AB (publ), org. nr 559027-5656

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 40–50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 84–87 och 93–95 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 28 021 MSEK per den 31 december 2025.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoende hos de externa värderarna.
- Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att identifiera felaktigheter i de externa fastighetsvärderingarna.
- Vi har stickprovvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och not 10 i årsredovisningen.



Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–50, 59–64 samt 110–124. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om

förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.



Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och

ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker

ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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 räkenskaper. 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 Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 40–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
 - Förvaltningsberättelse
 - Risker och osäkerhetsfaktorer
 - Räkenskaper
 - Noter
 - Styrelsens underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Fastighetsförteckning
 - Flerårsöversikt
 - Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER FASTIGHETSKATEGORI

Bolaget ägde och förvaltade den 31 december 2025 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 57 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 28 mdkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 30 kommuner har en total area om 694 000 kvm.

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm					Total
			Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Lindhov 15:3, 15:19	Asptuna 1	Botkyrka	6					6
Svartsjö 1:59	Fiskaruddsvägen 12A-E & G-I	Ekerö	5					5
Svartsjö 1:60	Fiskaruddsvägen 6 m.fl.	Ekerö	8					8
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8					8
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping				9		9
Rud 51:3	Klangfärgsgatan 6B	Göteborg	9					9
Rud 51:14	Klangfärgsgatan 6A	Göteborg	7					7
Rud 51:18	Klangfärgsgatan 4D	Göteborg	–					–
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11-19	Halmstad		10				10
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 9	Halmstad		2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21-29	Halmstad		12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	Halmstad		3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad		10				10
Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad					–	–
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad					5	5
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad				7		7
Fanborg 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad		22		2		24
Yttermora 2:6, 2:7	Älvgården 4 m.fl.	Hedemora	5					5
Höglvarteret 1	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38					38
Kassetten 1	Kassettvägen 4	Huddinge	6					6
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand	8					8
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar		29				29
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad	37					37
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad		34				34
Vä 147:3	Vändpunktsvägen 1	Kristianstad	7					7
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping	65	–	22	2	6	95
Rällsön 1:1, Rällsön 1:2-1:4 & Dammen 1:11-1:15, 1:37, 3:1-3:2	Rällsögården 102 m.fl.	Ljusnarsberg	7					7

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm					Total
			Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund			27			27
Fornlämningen 1	Stenåldersgatan 16	Malmö	10					10
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 m.fl.	Malmö		21				21
Pile 1:7, 1:10	Skiftesvägen 10	Malmö	11					11
Hässleby 2:2	Hässleby 1	Mariannelund	7					7
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje	6					6
Ryd 1:143	Strandvägen 1 m.fl.	Ryd	5					5
Eric Uggle 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde	4					4
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde		13				13
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde		15				15
Mopsen 1	Kvastvägen 4	Stockholm			2			2
—	—	Stockholm						13
Gripsholm 4:4	Mariefredsanstalten 1-11	Strängnäs	9					9
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala			4			4
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg				6		6
Lasarettet 2	Vänerparken 1 m.fl.	Vänersborg			15	21		36
Lasarettet 6, 7, 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg				3		3
Signalisten 20	Signalistgatan 6	Västerås			1			1
Terminalen 2	Nylandavägen 20	Växjö	7					7
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge	14					14
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro	12					12
Artilleristen 1	Studentplan 2 m.fl.	Östersund		28	3	23	6	59
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7		7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6		6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund	4					4
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2		2
Summa objekt under förvaltning			305	199	74	87	17	694
Vä 147:7	Vändpunktsvägen 1	Kristianstad						—
Ångpannan 12	Kungsängsgatan 6	Västerås						—
Summa projektfastigheter¹⁾			—	—	—	—	—	—
Summa fastighetsbeståndet			305	199	74	87	17	694

1) Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 75 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER REGION

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
			Syd	Öst	Väst	Nord	
Lindhov 15:3, 15:19	Asptuna 1	Botkyrka		6			6
Svartsjö 1:59	Fiskaruddsvägen 12A-E, G-I	Ekerö		5			5
Svartsjö 1:60	Fiskaruddsvägen 6, 8, 10	Ekerö		8			8
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8				8
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping			9		9
Rud 51:3	Klangfärgsgatan 6B	Göteborg			9		9
Rud 51:14	Klangfärgsgatan 6A	Göteborg			7		7
Rud 51:18	Klangfärgsgatan 4D	Göteborg			—		—
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21	Halmstad	12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	Halmstad	3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad	—				—
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad	5				5
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad	7				7
Fanborg 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad	24				24
Yttermora 2:6, 2:7	Älvgården 4 m.fl.	Hedemora		5			5
Höghvarteret 1	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38				38
Kassetten 1	Kassettvägen 4	Huddinge		6			6
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand				8	8
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar	29				29
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad	37				37
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad	34				34
Vä 147:3	Vändpunktsvägen 1	Kristianstad	7				7
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping		95			95
Rällsön 1:1, Rällsön 1:2-1:4 & Dammen 1:11-1:15, 1:37, 3:1-3:2	Rällsögården 102 m.fl.	Ljusnarsberg		7			7

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
			Syd	Öst	Väst	Nord	
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	27				27
Fornlämningen 1	Stenåldersgatan 16	Malmö	10				10
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 m.fl.	Malmö	21				21
Pile 1:7 & 1:10	Skiftesvägen 10	Malmö	11				11
Hässleby 2:2	Hässleby 1	Mariannelund		7			7
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje		6			6
Ryd 1:143	Strandvägen 1 mfl	Ryd		5			5
Eric Ugglå 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde			4		4
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde			13		13
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde			15		15
Mopsen 1	Kvastvägen 4	Stockholm		2			2
—	—	Stockholm		13			13
Gripsholm 4:4	Mariefredsanstalten 1-11	Strängnäs		9			9
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala		4			4
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg			6		6
Lasarettet 2	Vänerparken 1 m.fl.	Vänersborg			36		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg			3		3
Signalisten 20	Signalistgatan 6	Västerås		1			1
Terminalen 2	Nylandavägen 20	Växjö		7			7
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge				14	14
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro		12			12
Artilleristen 1	Studentplan 2 m.fl.	Östersund				59	59
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7	7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6	6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund				4	4
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2	2
Summa objekt under förvaltning			296	197	101	100	694
Vä 147:7	Vändpunktsvägen 1	Kristianstad					—
Ångpannan 12	Kungsängsgatan 6	Västerås					—
Summa projektfastigheter ¹⁾			—	—	—	—	—
Summa fastighetsbeståndet			296	197	101	100	694

1) Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 75 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

→ Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Intäkter	1 561	1 201	1 057	918	733
Fastighetskostnader	-253	-209	-197	-180	-124
Driftöverskott	1 308	992	861	739	609
Central administration	-61	-68	-57	-64	-241
Finansiella poster	-343	-387	-298	-178	-201
Förvaltningsresultat	904	536	506	497	167
<i>varav förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån</i>	<i>904</i>	<i>536</i>	<i>506</i>	<i>497</i>	<i>246</i>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	850	166	-893	143	2 207
Värdeförändringar derivatinstrument	-39	38	-354	639	127
Övriga anläggningstillgångar	-51	—	—	—	—
Skatt	-360	-149	102	-374	-532
Årets resultat	1 304	591	-639	906	1 969
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	28 021	23 600	21 406	20 158	17 797
Övriga tillgångar	740	836	1 272	1 178	544
Likvida medel	507	241	225	215	198
Summa tillgångar	29 268	24 678	22 904	21 550	18 539
Eget kapital	12 937	10 335	8 097	8 990	7 206
Uppskjutens skatteskuld	1 720	1 378	1 229	1 335	971
Derivat	49	—	—	—	—
Ägarlån	—	—	—	—	—
Räntebärande låneskulder	13 569	12 219	12 796	10 573	9 814
Ej räntebärande skulder	993	747	781	652	547
Summa eget kapital och skulder	29 268	24 678	22 904	21 550	18 539

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

→ Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



NYCKELTAL

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	28 021	23 600	21 406	20 158	17 797
Direktavkastning, %	5,9	5,2	5,3	4,7	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	694 216	573 459	517 655	493 893	454 310
Hyresvärde, kr per kvm	2 592	2 336	2 230	2 089	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5	98,4	97,9	99,0
Överskottsgrad, %	83,8	82,6	81,4	80,4	83,1
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7	95,0	94,8	94,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	8,1	7,8	6,3	5,9	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	3 571	2 029	2 141	1 677	5 352
Förvaltningsresultat, mkr	904	536	506	497	167
Förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, mkr	904	536	506	497	246
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad ¹⁾ , %	46,5	50,5	57,2	51,0	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,4	2,7	3,9	3,0
Kapitalbindning, år	3,2	2,5	2,4	2,3	3,3
Räntebindning, år	4,0	3,9	3,0	3,0	3,2
Genomsnittsränta, %	2,87	2,89	3,27	2,53	1,31
Genomsnittsränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,76	2,77	3,22	2,48	1,24
Andel säkerställd skuld, %	14,1	15,4	31,7	24,2	12,6
Soliditet, %	44,2	41,9	35,4	41,7	38,9
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	10,5	13,0	15,6	15,3	18,0 ²⁾
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	8,9	10,6	11,4	11,8	15,6 ²⁾

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats från Q4 2022. Förändringen innebär att andelar i intressebolag, fordran på intressebolag, övriga anläggningstillgångar samt tillgångar som innehas för försäljning har inkluderats i beräkningsbasen.

2) Inklusive återlagd kostnad för avveckling av rådgivningsavtal om 165 mkr.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING
- FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nyckeltal per A- och B-aktie					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	53,84	45,88	45,77	50,03	46,87
Tillväxt i EPRA NRV ¹⁾ , %	18,4	2,2	-6,7	7,7	55,2
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	51,01	43,49	43,07	47,39	44,59
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	47,37	40,80	39,73	45,67	40,19
Förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	3,74	2,77	2,63	2,74	2,47
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	34,7	5,5	-4,2	11,1	38,2
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	3,58	2,69	2,51	2,67	2,44
Utdelning, kr	0,48	0,90	0,90	0,46	2,22
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,54	3,07	-5,04	5,58	15,60
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	214	198	148	148	138
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	208	151	148	143	125
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	2,23	2,02	2,00	1,93	0,50
Utdelning, kr	2,00	2,00	2,00	1,80	0,50
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	75	59	58	58	50
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	60	58	58	54	50

1) Inklusive återlagd utdelning under året.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
 - Underlag till nyckeltal
 - Definitioner
 - Information till aktieägare



UNDERLAG TILL NYCKELTAL

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS Redovisningsstandarder och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning. EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Intea rapporterar i tabellen nedan även nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

Belopp i mkr	2025	2024
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL		
Andel offentliga hyresgäster, %		
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 726	1 250
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 779	1 305
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Kontrakterad årshyra, mkr	1 779	1 305
(/) Hyresvärde, mkr	1 799	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5
Nettoinvesteringar, mkr		
Förvärv under året, mkr	2 354	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	1 217	1 555
Nettoinvesteringar, mkr	3 571	2 029
Överskottsgrad, %		
Årets driftsöverskott, mkr	1 308	992
(/) Årets hyresintäkter, mkr	1 561	1 201
Överskottsgrad, %	83,8	82,6

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Belopp i mkr	2025	2024
FINANSIELLA NYCKELTAL		
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-507	-241
Nettoskuld, mkr	13 062	11 977
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 021	23 600
Andelar i intressebolag, mkr	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	79	128
(/) Summa, mkr	28 100	23 729
Belåningsgrad, %	46,5	50,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	12 626	10 038
D-aktier, mkr	-2 477	-1 949
Uppskjuten skatt, mkr	1 720	1 378
Derivat, mkr	-334	-372
EPRA NRV, mkr	11 535	9 094
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr		
EPRA NRV, mkr	11 535	9 094
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	-607	-472
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	0	0
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr		
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622
Derivat, mkr (+)	334	372
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	-1 114	-906
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	0	0
EPRA NDV, mkr	10 149	8 089

1) Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

→ Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare



Belopp i mkr	2025	2024
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %		
Räntekostnad på årsbasis vid årets utgång, mkr	390	353
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 569	12 219
Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	2,87	2,89
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före finansiella poster, mkr	1 247	923
(/) Årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-340	-381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,4
Soliditet, %		
Eget kapital, mkr	12 937	10 335
(/) Tillgångar, mkr	29 268	24 678
Soliditet, %	44,2	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)		
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-507	-241
Nettoskuld, mkr	13 062	11 977
Driftöverskott, mkr	1 308	992
(-) Central administration, mkr	-61	-68
EBITDA, mkr	1 247	923
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	10,5	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)		
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-507	-241
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-1 914	-2 195
Nettoskuld, mkr	11 148	9 782
Driftöverskott, mkr	1 308	992
(-) Central administration, mkr	-61	-68
EBITDA, mkr	1 247	923
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	8,9	10,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

- INLEDNING
- STRATEGI
- MARKNAD
- FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Belopp i mkr	2025	2024
AKTIERELATERADE NYCKELTAL		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr		
Förvaltningsresultat, mkr	904	536
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-126	-117
Summa	778	419
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	208	151
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	3,74	2,77
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr		
Förvaltningsresultat, mkr	904	536
(-) Aktuell skatt, mkr	-18	-1
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ¹⁾	-15	-13
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-126	-117
Summa	745	406
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	208	151
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	3,58	2,69
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr		
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	11 535	9 094
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	214	198
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	53,84	45,88
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr		
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	214	198
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	51,01	43,49
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr		
EPRA NDV, mkr	10 149	8 089
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	214	198
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	47,37	40,80

1) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk avseende hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad,%	Räntebärande skulder minus leasingskuld, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och outnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
EPRA EPS - justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value, mkr (Långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antal utestående D-aktier, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.	Nyckeltalet visar återanskaffningsvärdet av fastigheter/tillgångar och speglar vad som skulle krävas för att återskapa bolagets tillgångar.
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
EPRA NTA – Net Tangible Assets, mkr	EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömd verklig uppskjuten skatt (för fastighets-beståndet beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats (dvs. 5,15 procent)).	Nyckeltalet visar bolagets långsiktiga substansvärde baserat på fortsatt förvaltning av fastighetsportföljen.
EPRA NDV – Net Disposal Value, mkr	EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat samt med full uppskjuten skatt enligt balansräkning.	Nyckeltalet visar det nettovärde som skulle realiseras vid en hypotetisk försäljning. Återspeglar bolagets värde vid avyttring.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare



Nyckeltal	Definition	Syfte
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra.	
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Jämförbart bestånd	Fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.	
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för hyresavtal uppsagda för avflytt för perioden/året. Inklusive projekt (med uppfyllda villkor i hyresavtal).	
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet alternativt en byggnad i de fall registerfastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomställets i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomrätt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

INLEDNING

STRATEGI

MARKNAD

FASTIGHETER OCH HYRESGÄSTER

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

→ Information till aktieägare



INTEA.

Information till aktieägare

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adresser

Lästmakargatan 20

111 44 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se

Kontaktuppgifter

Charlotta Wallman Hörlin, vd

Telefon: 0733-24 50 25

E-post: charlotta.wallmanhorlin@intea.se

Magnus Ekström, CFO

Telefon: 0705-49 86 02

E-post: magnus.ekstrom@intea.se

Årsstämma

Intea Fastigheter AB (publ)s årsstämma hålls den

22 april 2026 i Stockholm med möjlighet att delta digitalt.

Kalendarium**Rapporter**

Delårsrapport januari – mars 2026

22 april 2026

Årsstämma

22 april 2026

Delårsrapport januari – juni 2026

10 juli 2026

Delårsrapport januari – september 2026

22 oktober 2026

Bokslutskommuniké 2026

5 februari 2027

Produktion

Intea i samarbete med Paues Åberg Communications AB

