



SLOTTSVIKEN  
FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Delårsrapport  
Januari-mars 2026

Publicerad 2026-05-19

# Substansvärde

---

# 45,67 kr

Långsiktigt substansvärde uppgick per 2026-03-31 till 45,67 kr jämfört med 45,23 kr per 2025-12-31 (+1,0 %). Vid dito balansdag föregående år uppgick substansvärdet till 39,16 kr (+16,6 %)

## Perioden i korthet

---

### Januari-mars 2026

- ✓ Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 3 481 TSEK (3 435)
- ✓ Rörelseresultatet ökade till 1 259 TSEK (1 005)
- ✓ Resultat efter skatt ökade till 1 165 TSEK (852)
- ✓ Resultat per aktie hänförligt till Slottsvikens aktieägare uppgick till 0,48 kr (0,33)
- ✓ Fastigheternas belåningsgrad var vid kvartalets utgång 38 % (45)
- ✓ Styrelsen föreslår en utdelning om 0,12 kr per aktie (0,10)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period/balansdag föregående år om inget annat anges

# Första kvartalet 2026

---

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,12 kr per aktie.

## Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger och förvaltar 13 200 kvm fastigheter i egen regi. Delar av bolagets fastighetsbestånd är av äldre standard och arbete pågår med upprustning och förbättrande underhåll. När möjlighet ges vid tomställda lokaler så renoveras dessa till en högre standard samtidigt som energieffektiviserande åtgärder genomförs innan uthyrning sker.

Under första kvartalet har renovering påbörjats av 800 kvm varav 600 kvm kontrakterats för inflyttning under andra kvartalet. Renovering av ytterligare 1 000 kvm lokalyta kommer att påbörjas under innevarande år.

Under perioden har detta arbete gett lägre omsättning såväl som högre kostnader än motsvarande kvartal föregående år (justerat för fastighetsportföljens storlek), men väntas över tid bidra till såväl ökat resultat som högre fastighetsvärde.

Bolaget kommer även framgent att genomföra standardhöjande och energieffektiviserande åtgärder i de fastigheter där behov identifieras och där insatserna bedöms skapa ett ökat fastighetsvärde även om det medför en kortfristig resultatpåverkan.

## Substansvärde

Substansvärdet vid periodens utgång uppgick till 45,67 kr per aktie.

## VD-kommentar

Vi fortsätter att lägga betydande resurser på vårt fastighetsbestånd. Arbetet är inriktat på att utveckla fastigheternas funktion och långsiktiga attraktionskraft, samtidigt som vi genomför åtgärder för att förbättra energiprestandan. I de delar av beståndet där lokaler och tekniska system har ett större utvecklingsbehov bedömer vi att åtgärderna kan få särskilt god effekt. Dessa satsningar belastar på kort sikt både likviditet och resultat, men bedöms vara gynnsamt för bolagets framtida intjäningsförmåga.

På längre sikt förväntas åtgärderna bidra till högre hyresintäkter, nöjdare hyresgäster och ett ökat fastighetsvärde. Bolaget har samtidigt en sund finansiell ställning, med en belåningsgrad, LTV, om 38 procent, vilket ger oss goda förutsättningar att fortsätta utveckla beståndet på ett ansvarsfullt sätt.

Vår bedömning är att ett långsiktigt och aktivt arbete med fastigheterna både ger bäst totalekonomi och skapar värde över tid.

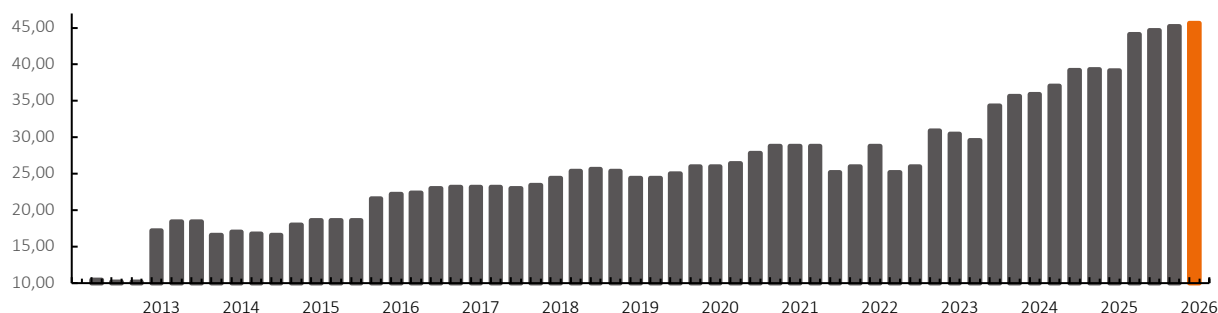
Jakob Österberg, VD

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att rapportera föreligger efter periodens utgång.

# Finansiell översikt

## Substansvärde



Slottsvikens syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått.

Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning	Not	2026-03-31			2025-12-31		
		MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %	MSEK	kr/aktie	Andel av tillgångarna, %
Förvaltningsfastigheter		140	69,77 kr	77 %	138	69,00 kr	77 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,06 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	36	18,00 kr	20 %	37	18,38 kr	20 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		4	1,92 kr	2 %	3	1,57 kr	2 %
Övriga tillgångar	2	2	0,90 kr	1 %	2	1,14 kr	1 %
<b>Summa marknadsvärderade tillgångar</b>		<b>181</b>	<b>90,65 kr</b>	<b>100 %</b>	<b>180</b>	<b>90,11 kr</b>	<b>100 %</b>
Räntebärande skulder		-54	-26,87 kr		-54	-27,16 kr	
Övriga finansiella skulder	2	-11	-5,44 kr		-11	-5,57 kr	
Minoritetsintresse	3	-5	-2,58 kr		-5	-2,63 kr	
Uppskjutna skatt	4	-9	-4,69 kr		-9	-4,41 kr	
Övriga skulder och avsättningar	2	-11	-5,40 kr		-10	-5,11 kr	
<b>Summa avgående poster</b>		<b>-90</b>	<b>-44,97 kr</b>		<b>-90</b>	<b>-44,88 kr</b>	
<b>Substansvärde</b>		<b>91</b>	<b>45,67 kr</b>		<b>90</b>	<b>45,23 kr</b>	
Börsvärde	5	55	27,40 kr		80	40,00 kr	
Kurs/substans, procent			60 %			88 %	

## Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2026-03-31 (2025-12-31) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 144 (147) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder (inklusive skulder till minoritetsägare) är värderade till bokförda värden.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Uppskjutna skattefordringar (tidigare förlustavdrag) och uppskjutna skatteskulder (fastigheternas latent skatt) redovisas netto. Den del av den uppskjutna skatteskulden som hänför sig till fastighetsägande bolag har beräknats med utgångspunkt i marknadens bedömning av latent skatt vid en avyttring.
- Börsvärdet är beräknat som slutkursen på balansdagen för B-aktien multiplicerat med det totala antalet utestående aktier.

## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 53,7 MSEK (48,4). Av dessa har 21 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 4,43 % jämfört med 5,32 % per balansdagen föregående år.

## Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 3,8 MSEK (7,6 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Intäkter

Koncernens totala intäkter för första kvartalet 2026 uppgick till 3,5 MSEK (3,4). Av dessa utgör 98 % (100) hyresintäkter. Därtill tillkommer 0,5 MSEK (0,5) i utdelning från Slottsvikens investering Link Prop Investment, vilket redovisas under resultat från finansiella poster. Tomställda lokaler under renovering påverkar intäkterna negativt.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen för perioden uppgår till 1,3 MSEK (1,0). Slottsvikens fastighetsförvärv under fjärde kvartalet föregående år har, genom en större fastighetsportfölj, bidragit positivt till rörelseresultatet. Samtidigt har pågående renoveringar under perioden påverkat såväl omsättning som resultat negativt, men förväntas på sikt istället leda till ett ökat fastighetsvärde såväl som högre intäkter.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt inom koncernen uppgick under perioden till 1,2 MSEK (0,9). Resultat per aktie beräknat på ett vägt genomsnittligt antal och efter avdrag för minoritetsintresse är 0,48 kr (0,33)

## Säsongsvariationer

Slottsviken påverkas inte av några större säsongsvariationer utöver högre kostnader för fastigheternas uppvärmning vintertid. Bolagets finansiella resultat påverkas i högre grad av marknadsacykler inklusive men inte uteslutande inflation och marknadsräntor.

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgår under perioden till 1,0 MSEK (0,9) med ett resultat efter skatt på 0,6 MSEK (0,1).

## Koncernförhållande

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)s koncernförhållande per balansdagen:

Bolag	Ägarandel
Klippörn AB	60,5 %
Slottsviken Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Mellby 11:2 AB	100 %
Slottsviken Mellby 4:76 AB	100 %
Slottsviken Mellby Förvaltning AB	100 %
Slottsviken Pionen 1 AB	100 %
Slottsviken Sävenäs 170:18 KB	100 %
Smart Community Skra Bro AB	100 %

Slottsvikens moderbolag är Lackarebäck Holding AB med en kapitalandel om 41,19 % respektive röstandel om 67,65 % (Euroclear, 2026-03-31).

## Transaktioner med närstående

Bolaget har uppdragsavtal med Kaiser Advokatbyrå som ägs av styrelseledamoten Peter Hamnebo. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor. Bolaget har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelseledamöter och personal som gör utlägg i tjänsten samt med bolagen inom koncernen. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Bolaget hyr ut kontorslokaler till PXL Perfect AB som ägs av styrelseledamoten Daniel Stensiö. Avtalet löper på marknadsmässiga villkor

# Detta är Slottsviken

---

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

*Slottsviken har fyra affärsområden:*

## Förvaltningsfastigheter

Slottsviken äger och förvaltar 13 200 kvadratmeter kommersiella fastigheter i egen regi. Fastighetsvärdet uppgår till 140 MSEK.

## Noterade bolag

Via samriskbolaget Klippörn investerar Slottsviken i noterade fastighetsbolag. Störst innehav återfinns i Link Prop Investment med ägarandel om 17 %.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken driver fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi med utveckling av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom life science erhåller Slottsviken residualintäkter från resultatet av tidigare forskning och utveckling.

## Namn med historisk förankring

Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slotts forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.



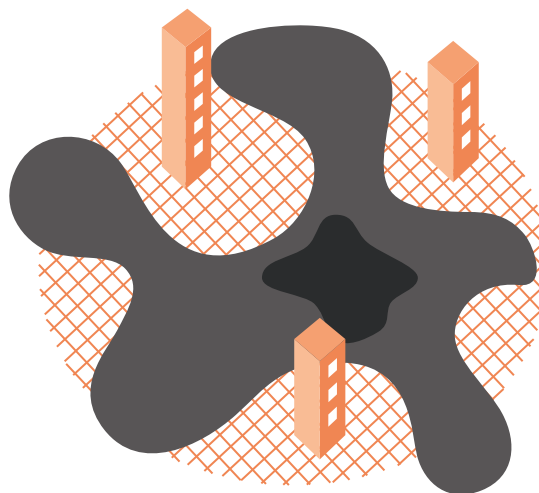
# Förvaltningsfastigheter

## Förvaltningsfastigheter

Slottsvikens strategi för den egna förvaltningsfastighetsportföljen är att förvärva fastigheter med förädlingspotential i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxten bedöms bli hög framöver.

Fokus ligger på lättindustri med hyresgäster som bedriver verksamhet som inte konkurrerar med e-handeln. Exempel på sådana verksamheter är däckverkstäder, bilglasföretag, mekaniska verkstäder och mindre tillverkningsindustrier. Fastigheternas storlek är typiskt sett i mellansegmentet; för stora objekt för de mindre bolagen och för små objekt för de stora bolagen. Förädling kan ske i form av standardhöjande renovering, effektivisering av fastighetens förvaltning och/eller administration, hyresgäststruktur, energieffektivisering för att miljöklassificera byggnader, detaljplanearbete etc.

Slottsvikens organisation har en unik expertis som leder till hög träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.



- Stads kärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområde

# 140 MSEK

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

# 14 MSEK

Nuvarande hyresintäkter på årsbasis

# 13 200 m<sup>2</sup>

Uthyrningsbar area förvaltningsfastigheter

# 38 %

Fastigheternas belåningsgrad, LTV



## Investering i noterade fastighetsbolag

Via samriskbolaget Klippörn AB investerar och förvaltar Slottsviken överskottslikviditet. Slottsvikens ägarandel av Klippörn uppgår till 60 %. Samriskbolaget finansieras genom att samtliga delägare lånar in medel pro rata efter ägarandel vilka investeras i noterade aktier med fokus på, men inte uteslutande, fastighetsanknutna bolag. Klippörns största innehav utgörs på balansdagen av Link Prop Investment med en ägarandel motsvarande 17 % varvid Klippörn utgör en av de största ägarna. Link Prop Investment äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter i Linköping och har en belåningsgrad på 31 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

## Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensiön, Mölndal. Mer information om utvecklingsprojekten finns i avsnittet fastighetsinvesteringar nedan.

## Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom Life Science erhåller Slottsviken residualintäkter. Dessa redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen. Kunder är företrädesvis läkemedelsbolag.

# Övrig information

---

## Kommande händelser

### Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) samt på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com).

Rapporterna kommer att publiceras på följande datum:

Delårsrapport januari-juni: 2026-08-27

Delårsrapport januari-september: 2026-11-19

Bokslutskommuniké 2026: 2027-02-25

## Årsstämma

Slottsvikens årsstämma kommer att hållas den 26 maj i Göteborg. Kallelse har skett i Post och Inrikes Tidningar, på Bolagets webbplats [slottsviken.se](http://slottsviken.se) och på Spotlight Stock Markets webbplats [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com).

## Revisorsgranskning

Delårsrapporterna granskas ej av Bolagets revisor.

## Information om fortlevnadsprincipen

Bolaget har gjort en bedömning av sin finansiella ställning och likviditet och kan konstatera att det uppfyller kriterierna för fortlevnadsprincipen. Det finns inga kända händelser eller omständigheter som indikerar att bolaget inte skulle kunna fortsätta sin verksamhet under överskådlig framtid.

## Informationsskyldighet

Denna information är sådan information som Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom VD:s försorg, för offentliggörande den 19 maj 2026.

För mer information kontakta:

Jakob Österberg, VD  
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)  
Telefon 018-19 49 50  
E-post [jakob.osterberg@slottsviken.se](mailto:jakob.osterberg@slottsviken.se)

# Fastighetsinvesteringar

---

## Partille Mellby

<b>Fastighet</b>	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnringen 46-52
<b>Byggår</b>	1987, 1989, 2003, 2004
<b>Lokalarea</b>	5 100 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	14 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2015



Slottsviken förvärvade 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Fastigheterna består av lättindustri- och verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningen utgörs av arrende från Partille kommun. Hyresgäster är bland andra däckföretag, bilglasföretag, distributionsföretag, bussverkstad och hantverksföretag. Fastigheten har under innehavstiden kontinuerligt renoverats i syfte att höja standarden.

## Partille Mellby



<b>Fastighet</b>	Mellby 4:76
<b>Kommun</b>	Partille
<b>Adress</b>	Järnstångsvägen 1-61
<b>Byggår</b>	1970
<b>Lokalarea</b>	6 200 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	15 200 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	2024

I juni 2024 förvärvade Slottsviken industrifastigheten Partille Mellby 4:76. Fastigheten är belägen i Mellby industriområde i omedelbar närhet till bolagets befintliga fastighet i området. Den innehåller cirka 6 200 kvadratmeter lokaler med fokus på lättindustri och verkstadslokaler och är till delar av äldre standard.

## Göteborg Sävenäs

<b>Fastighet</b>	Sävenäs 170:18
<b>Kommun</b>	Göteborg
<b>Adress</b>	von Utfallsgatan 14
<b>Byggår</b>	2002, 2004
<b>Lokalarea</b>	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	6 100 m <sup>2</sup>
<b>Förvärsår</b>	2025



Slottsviken förvärvade fastigheten Sävenäs 170:18 i oktober 2025. Fastigheten är strategiskt belägen nära E20 såväl som bolagets befintliga fastigheter i Partille vilket bidrar till en bra förvaltningsenhet. Sävenäsfastigheten består av två huskroppar med lager och lättindustri och är fullt uthyrd fördelat på tre olika hyresgäster.

## Mölndal Pionen

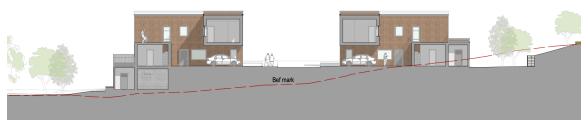


<b>Fastighet</b>	Pionen 1, Stensjön 1:44
<b>Kommun</b>	Mölndal
<b>Adress</b>	Tallkotttegatan 1 m fl
<b>Byggår</b>	1982
<b>Lokalarea</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärsår</b>	2013

I Mölndal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölndal, 10 minuter från centrala Göteborg. Befintlig fastighet omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Planbesked beviljades 2016 för utveckling av befintlig handelsfastighet till en bostadsfastighet med handel i bottenplan innefattande ett 20-tal bostäder samt effektiva lokaler för ett nytt närcentrum. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten. Arbetet med att ta fram ny detaljplan är alltjämt försenat, och för närvarande sker ingen aktiv vidareutvecklingen av planprocessen.

## Göteborg Skra Bro

<b>Fastighet</b>	Ej fastställt
<b>Kommun</b>	Göteborg
<b>Adress</b>	Ej fastställt
<b>Byggår</b>	Ej fastställt
<b>Lokalarea</b>	Ej fastställt
<b>Tomtarea</b>	Ej fastställt
<b>Förvärvsår</b>	Ej fastställt



Slottsviken tilldelades under 2016, tillsammans med D Office arkitekter AB, markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Slottsviken ska tillsammans med D Office arkitekter utveckla och bygga ett 20-tal radhusbostäder som bostadsrätter av totalt 200-300 planerade bostäder i Skra Bros andra etapp. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Visionen för Skra Bro är ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Arbetet med detaljplan har påbörjats under 2020 men är försenat. Samrådsförslag är påbörjat men alltjämt försenat och planeras att återupptas tidigast i slutet av 2026.

## Linköping Idédebatten



<b>Fastighet</b>	Idédebatten 3
<b>Kommun</b>	Linköping
<b>Adress</b>	Datalinjen 3 m fl
<b>Byggår</b>	1991-2005
<b>Lokalarea</b>	25 000 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	42 000 m <sup>2</sup>
<b>Förvärvsår</b>	Ej tillämpligt

Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på NGMs lista Nordic SME och Klippörn AB äger 17 % av aktierna och är därmed en av de största ägarna i Link Prop.

# Finansiering

## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,1 MSEK (0,6) för inledande kvartalet 2026 (motsvarande period föregående år).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -0,5 MSEK (0,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -0,8 MSEK (-0,7).

Periodens kassaflöde summeras till 0,7 MSEK (0,3).

## Likviditet

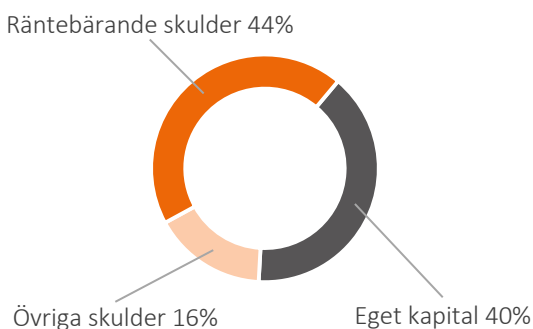
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per balansdagen till 3,8 MSEK (7,6 motsvarande balansdag föregående år) exklusive revolverande kreditfacilitet om 1,75 MSEK.

## Eget kapital och skulder

Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 46 MSEK (43,1) vid periodens slut.

Soliditet, bokförd, uppgick till 40 % (40).

## Kapitalförsörjning

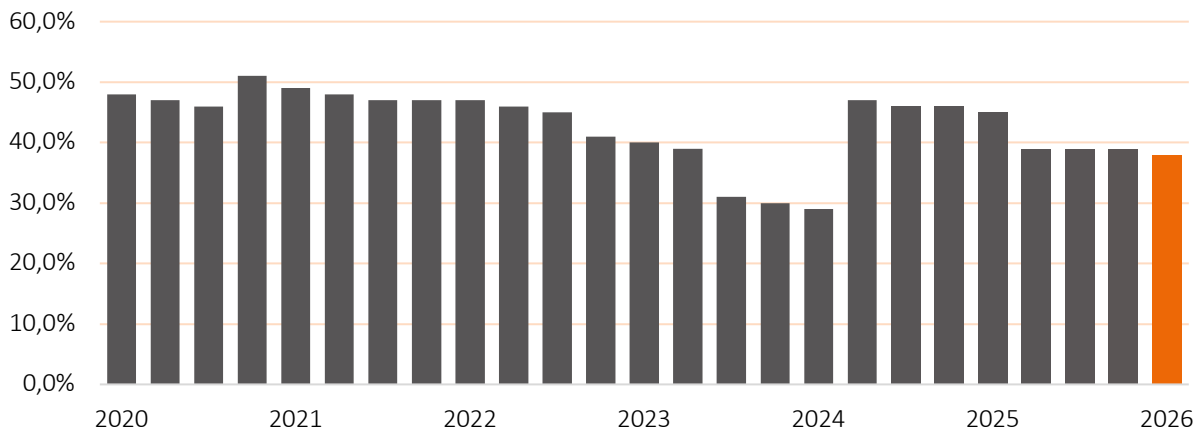


## Räntebärande skulder

Slottsvikens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 53,7 MSEK (48,4). Av dessa har 21 MSEK en kapital- och räntebindning till den 3 juni 2026 som löper med en ränta om 5,26 %. Resterande del löper med rörlig ränta. Lånestocken amorteras årligen med 2,3 MSEK. Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken per balansdagen var 4,43 % jämfört med 5,32 % per balansdagen föregående år.

Fastigheternas belåningsgrad (LTV) var vid periodens slut 38 % (45).

## Fastigheternas belåningsgrad, LTV



# Aktien och ägare

## Spotlights första noterade bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolag noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997. Sedan 2013 bedriver bolaget fastighetsförvaltning. Slottsvikens aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolagets aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Slottsvikens aktier av serie A är inte noterade, men ägare av aktier av serie A kan begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling. Sådan begäran behandlas under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara Bolaget tillhanda i god tid före september månad. Kontakta Bolaget för mer information gällande omstämpling.

## Utdelning

Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtpotentialer.

### Slottsvikens tio största ägare

	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	41,19 %	67,65 %
PXL Perfect AB	30,11 %	14,17 %
Avanza Pension	5,28 %	2,49 %
Peter Österberg	2,15 %	1,01 %
H3O Holding AB	2,13 %	1,00 %
Peter Hamnebo	1,64 %	0,77 %
Erik Stenberg	1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring	1,16 %	0,55 %
Carl Marklund	0,89 %	0,42 %
Nostradamus AB	0,86 %	0,40 %
Övriga 1 000 aktieägare	13,44 %	11,00 %

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt/aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	250 000	10	2 500 000	58,82 %	12,50 %
Slottsviken B	1 750 000	1	1 750 000	41,18 %	87,50 %
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>		<b>4 250 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Likviditetsgarant

Pareto Securities är likviditetsgarant i Slottsviken Fastighetsaktiebolags B-aktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien genom att minska skillnaden mellan köp- och säljkurs, vilket bedöms resultera i en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare och ger en livaktigare handel.

## Information till aktiemarknaden

Slottsviken Fastighetsaktiebolags information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om Slottsviken, den finansiella utvecklingen och aktien.

## Ägarstruktur

Slottsviken hade 1 010 aktieägare per den 30 december. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding AB. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell med data från Euroclear med avstämningsdag 2026-03-31.

# Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

---

*Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.*

## Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget kommersiella hyresgäster eller grupper av hyresgäster vilka vardera svarar för över tio procent av Bolagets samlade hyresintäkter. I det fall att betydande hyresgäster väljer att inte förlänga ett hyresavtal eller av olika anledningar inte längre har förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtal kan detta komma att inverka menligt på Bolagets framtida intäkter och resultat.

## Samarbetspartners

Vad gäller fastighetsförvaltningen har Bolaget ett gott samarbete med flera kreditinstitut vad avser både cash management och lånefinansiering av fastighetsförvärv. Vad gäller såväl refinansiering av nuvarande lån såväl som för framtida förvärv är Bolaget i hög grad beroende av kreditgivare för att kunna förvärva fastigheter på för Bolaget rimliga villkor. Någon garanti att kreditinstitut kommer att bevilja krediter för framtida förvärv finns inte, och ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansomöjligheter.

## Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets verkställande direktör är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

## Konkurrenter

Bolaget konkurrerar med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrenterna kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

## Konjunkturutveckling

Finanspolitisk och makroekonomisk kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expensionsplaner. En konjunkturedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

## Fastighetspriser

Prisbildningen på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa

fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expensionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

## Kreditrisker

Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

## Finansieringsbehov och kapital

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare kan komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansomöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

## Politisk risk

Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning alternativt ökad myndighetsaktivism kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansomöjligheter.

## Säkerhetsläge

Det pågår krig i Ukraina, vilket har fått betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom concernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

# Räkenskaper för koncernen

## Resultaträkning

	2026-01-01 – 2026-03-31	2025-01-01 – 2025-03-31	2025-01-01 – 2025-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3 417	3 435	13 071
Övriga intäkter	64	0	463
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 481</b>	<b>3 435</b>	<b>13 534</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	-879	-1 177	-3 377
Handelsvaror	0	0	-239
Övriga externa kostnader	-518	-557	-2 964
Personalkostnader	-382	-334	-1 428
Av- och nedskrivningar	-443	-362	-1 651
Övriga rörelsekostnader	0	0	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 259</b>	<b>1 005</b>	<b>3 870</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	9	58
Resultat från intressebolag	500	500	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-595	-662	-2 352
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 165</b>	<b>852</b>	<b>3 575</b>
<b>Skatt</b>			
Skatt på periodens resultat	0	0	-3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 165</b>	<b>852</b>	<b>3 572</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Slottsvikens aktieägare	968	652	2 782
Minoritetsintressen	197	199	790
<b>Resultat per aktie, Slottsvikens aktieägare (kr)*</b>	<b>0,48</b>	<b>0,33</b>	<b>1,39</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000

# Balansräkning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	145	190	157
Byggnader och mark	84 520	69 256	83 913
Andelar i intresseföretag	33 922	33 922	33 922
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>118 588</b>	<b>103 369</b>	<b>117 992</b>
Kundfordringar	1 222	2 264	1 305
Skattefordringar	133	83	146
Övriga kortfristiga fordringar	158	84	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280	218	688
Kortfristiga placeringar	0	15	0
Kassa och bank	3 831	7 582	3 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 624</b>	<b>10 246</b>	<b>5 334</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>124 212</b>	<b>113 615</b>	<b>123 329</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	14 693	14 693	14 693
Annat eget kapital inklusive periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	27 331	24 443	26 363
<b>Summa eget kapital hänförligt till Slottsvikens aktieägare</b>	<b>46 024</b>	<b>43 126</b>	<b>45 056</b>
Minoritetsintresse	4 191	3 403	3 993
<b>Summa eget kapital</b>	<b>50 215</b>	<b>46 529</b>	<b>49 050</b>
Långfristiga skulder till finansiella institut	51 400	46 300	51 986
Övriga långfristiga skulder	10 877	12 506	11 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>62 277</b>	<b>58 806</b>	<b>63 116</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder till finansiella institut	2 340	2 100	2 340
Leverantörsskulder	257	290	935
Övriga kortfristiga skulder	1 980	1 453	2 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 126	4 438	5 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 720</b>	<b>8 280</b>	<b>11 160</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>124 212</b>	<b>113 615</b>	<b>123 326</b>

## Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-03-31	2025-01-01 – 2025-03-31	2025-01-01 – 2025-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	1 259	1 005	3 870
Planmässiga avskrivningar	443	362	1 651
Utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållen ränta	1	9	58
Erlagd ränta	-595	-662	-2 352
Betald skatt	0	0	477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 108</b>	<b>714</b>	<b>3 703</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	406	525	1 042
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	560	-675	1 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 074</b>	<b>563</b>	<b>6 164</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar	-1 039	0	-15 913
Investering i kortfristiga värdepapper	0	-15	0
Mottagna utdelningar	500	500	2 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-539</b>	<b>485</b>	<b>-13 913</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder	-839	-745	-3 695
Nyemission	0	0	0
Nyupptagna låneskulder	0	0	7 500
Lämnade utdelningar	0	0	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-839</b>	<b>-745</b>	<b>3 605</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>696</b>	<b>303</b>	<b>-4 144</b>
Likvida medel vid periodens början	3 135	7 279	7 279
Likvida medel vid periodens slut	3 831	7 582	3 135

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

	2026-01-01 – 2026-03-31	2025-01-01 – 2025-03-31	2025-01-01 – 2025-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	994	883	3 643
Övriga intäkter	10	0	334
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 004</b>	<b>883</b>	<b>3 977</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror	0	0	-240
Övriga externa kostnader	-407	-450	-1 849
Personalkostnader	-382	-330	-1 425
Övriga rörelsekostnader	0	0	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>215</b>	<b>103</b>	<b>459</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	344	0	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>559</b>	<b>103</b>	<b>475</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	0	0	2 243
<b>Resultat före skatt</b>	<b>559</b>	<b>103</b>	<b>2 718</b>
<b>Skatt</b>			
Skatt på periodens resultat	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>559</b>	<b>103</b>	<b>2 718</b>
<b>Resultat per aktie (kr)*</b>	<b>0,28</b>	<b>0,05</b>	<b>1,36</b>
*Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Varav serie A	250 000	250 000	250 000
Varav serie B	1 750 000	1 750 000	1 750 000

# Balansräkning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Pågående byggnadsprojekt	127	127	127
Andelar i koncernföretag	17 977	7 641	17 977
Fordringar på koncernföretag	33 210	35 644	32 536
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>51 314</b>	<b>43 413</b>	<b>50 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>670</b>	<b>4 639</b>	<b>1 254</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 984</b>	<b>48 052</b>	<b>51 894</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Reservfond	2 290	2 290	2 290
Överkursfond	14 693	14 693	14 693
Balanserat resultat	23 815	21 297	21 097
Periodens resultat	559	103	2 718
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 357</b>	<b>42 383</b>	<b>44 798</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	4 322	4 026	4 717
Övriga långfristiga skulder	732	732	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 054</b>	<b>4 098</b>	<b>4 717</b>
Leverantörsskulder	257	41	370
Skatteskulder	32	6	5
Övriga kortfristiga skulder	251	161	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 032	703	925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 573</b>	<b>5 669</b>	<b>2 380</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 627</b>	<b>48 052</b>	<b>51 894</b>

# Kassaflödesanalys

	2026-01-01 – 2026-03-31	2025-01-01 – 2025-03-31	2025-01-01 – 2025-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	215	103	459
Resultat från dotterföretag	344	0	0
Resultat från intresseföretag	0	0	0
Erhållen ränta	0	0	15
Erlagd ränta	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>559</b>	<b>103</b>	<b>474</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	434	431	317
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-75	-283	454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>918</b>	<b>252</b>	<b>1 245</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-10 336
Investeringar i intresseföretag	0	0	0
Utdelning från dotterföretag	0	0	0
Försäljning av dotterföretag	0	0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0	2 243
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-674	-980	2 129
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag	0	0	0
Förändring av övrig långfristig fordran	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-674</b>	<b>-980</b>	<b>-5 964</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncernföretag	-394	598	1 289
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	0	0
Nyemission	0	0	0
Utdelning	0	0	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-394</b>	<b>598</b>	<b>1 089</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-150</b>	<b>-130</b>	<b>- 3 630</b>
Likvida medel vid periodens början	744	4 374	4 374
Likvida medel vid periodens slut	594	4 244	744

# Nyckeltalsdefinitioner

---

*Bolaget använder ett antal nyckeltal som kan ge värdefull information då de möjliggör en utvärdering och analys av bolagets finansiella historik och ställning.*

## **Belåningsgrad (även Loan to value, "LTV")**

Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## **Driftsöverskott**

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

## **Marknadsvärde**

Regelbundet värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas dock i koncernens balansräkning till bokfört värde. Ett urval av de enskilda fastigheterna värderas av externa, oberoende och auktoriserade värderare. Marknadsvärde är det bedömda belopp som skulle inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga

drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

## **Resultat per aktie**

Den del av periodens resultat som är hänförligt till Slottsvikens aktieägare dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under respektive period.

## **Soliditet**

Totalt eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

## **Substansvärde**

Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde, efter justering av marknadsvärde av latent skatt i den mån detta inte täcks av koncernens förlustavdrag.

## **Substansvärde per aktie**

Substansvärdet i relation till antalet utestående aktier vid periodens utgång. Jämförelsetalen är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Alla angivna jämförelsetal avser motsvarande period/balansdag föregående år om inte annat anges.

# Rapportens avlämnande

---

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

Göteborg den 19 maj 2026

Peter Hamnebo  
*Styrelseledamot*

Jakob Österberg  
*VD, styrelseledamot*

Fredrik Österberg  
*Styrelseordförande*

Daniel Stensiö  
*Styrelseledamot*