Kvartalsrapport Q3 2026

Storsala AB (publ)



Innehållsförteckning

Storsala 3
VD har ordet 4
Tillväxt med rätt struktur i ryggen 4
Kvartalet i korthet 5
Väsentliga händelser under tredje kvartalet 5
Väsentliga händelser efter periodens slut 5
Väsentliga händelser innan kvartalet 7
Första kvartalet 7
Andra kvartalet 7
Affärsmodell 8
Fastighetsportfölj 9
Förvaltningsfastigheter 9
Nyproduktion av bostäder 9
Danvik Center – kassaflöde i dag, potential på sikt 10
Uthyrning 11
Fastighetskarta 12
Omvärld 13
Finansiell information 14
Koncernens resultaträkning 15
Koncernens balansräkning 16
Koncernens förändringar i eget kapital 17
Koncernens kassaflödesanalys 18
Moderbolagets resultaträkning 19
Moderbolagets balansräkning 20
1. Väsentliga redovisningsprinciper 21
2. Rörelsesegment 22
3. Förvaltningsfastigheter 24
4. Upplåning 27
5. Närståendetransaktioner 28
6. Händelser efter periodens utgång 29
Intygande 30

Storsala

Storsala förvärvar, förvaltar och utvecklar hållbara fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen, med Stockholmsregionen som huvudsakligt fokus. Med en tydlig vision och ett starkt personligt engagemang vill vi – genom våra fastigheter – möjliggöra för fler människor att uppfylla sina drömmar. Vi kontrollerar hela kedjan – från förvärv och projektering till produktion och förvaltning – och skapar därigenom långsiktigt värde för våra kunder, ägare och samarbetspartners.

Kontrollerad tillväxt från grunden

Storsala grundades 2016 och har sedan starten vuxit till ett av Stockholmsregionens mest aktiva fastighetsbolag. Verksamheten bedrivs inom två kompletterande affärsområden – Förvaltningsfastigheter och Nyproduktion av bostäder – som tillsammans skapar stabilitet och tillväxtkraft. Vi förvärvar och styr varje projekt strategiskt, medan genomförandet sker i samarbete med betrodda partners – externa såväl som delägda – vilket ger oss skalbarhet utan att vi tappar kontrollen.

Byggt för att växa

Vi bygger inte bara fastigheter. Vi bygger samhällen, långsiktiga relationer och ett förtroende som håller över tid. Med en stark ägarbas, ett erfaret team och en tydlig strategi är Storsala väl positionerat för nästa fas av tillväxt – och för en möjlig framtida börsnotering.

Hållbarhet som grund

För Storsala är hållbarhet inte ett separat åtagande – det är en integrerad del av hur vi tänker och agerar. Vi utvecklar i trä, vi certifierar våra projekt, vi förvaltar aktivt och vi bidrar till de samhällen vi är en del av. Varje beslut vi fattar ska bära både affärsmässighet och ansvar – för våra hyresgäster, för våra ägare och för kommande generationer.

Uthyrningsbar area	Pågående bostadsprojekt	Förvaltnings-fastigheter
~ 95 000 kvm	6 st	2 600 Mkr

Hyresintäkter rullande 12 mån framåt*	LTV (banklån/förv.fast.) per 2026-09-30	Soliditet i koncernen per 2026-09-30
160 Mkr	51 %	36 %

**inkluderar endast befintliga samt ingångna men ej tillträdda hyresavtal*

VD har ordet

Tillväxt med rätt struktur i ryggen

Kärnan i vår affär är att förvalta och utveckla fastigheter, och förvärven är vägen dit: vi köper fastigheter där aktiv förvaltning och detaljplanearbete kan skapa värde över tid. Men ett förvärv är aldrig bättre än organisationen och finansieringen bakom det. Under tredje kvartalet har vi tagit steg på alla tre fronter samtidigt: vi har gjort bolagets största affär, breddat kapitalbasen och stärkt teamet som ska ta oss vidare.

”Vi har gjort bolagets största affär, breddat kapitalbasen och stärkt teamet – samtidigt. Det är så vi bygger för nästa fas.”



Det här är vår första publicerade kvartalsrapport och vi reserverar oss för att format och omfång kan komma att justeras i kommande rapporter. Med obligationer upptagna till handel på Nasdaq Stockholm redovisar vi från och med nu vår utveckling kvartal för kvartal, och det är en öppenhet vi välkomnar.

Portföljen vi förvärvat från Altra Fastigheter är en milstolpe. Fyra fastigheter i anslutning till kollektivtrafik i Nacka, Järfälla, Älvsjö och Kista, med etablerade kassaflöden från dag ett och en utvecklingspotential upp till 90 000 kvm BTA. Det är precis den typ av tillgång vår modell är byggd för: stabil intjäning i dag, värde att förädla över tid. Danvik Center vid Danvikstull, nära gränsen till Södermalm, är portföljens värdemässigt största fastighet och ett tydligt exempel på vad vi letar efter.

Parallellt har vi fortsatt att bygga portföljen i mindre steg: Runö i Åkersberga, Smälleklingan i Rågsved och mark för 158 hyresrätter i Tumba, tillsammans med vår partner Lindesbergs Bygg. Efter periodens slut har vi dessutom tecknat avtal om ett nytt bostadsprojekt med cirka 450 bostäder i Veddesta i Järfälla, med tillträde i januari 2027.

För att genomföra affärer i den här storleken krävs en bredare finansieringsbas. Vårt första obligationslån om 300 Mkr ger oss en ny finansieringskälla. Nyemissionen om 172 Mkr, bolagets största hittills, visar att både befintliga och nya ägare delar vår syn på vart bolaget är på väg. Sedan 2025 har vi tillförts drygt 400 Mkr i eget kapital.

Aktiv förvaltning handlar inte bara om att fylla lokaler, utan om att välja hyresgäster som gör platsen bättre. Att Lidl etablerar sig i Tellushuset i Södertälje, mindre än ett år efter tillträdet och som andra nya hyresgäst efter Normal, ger fler människor anledning att röra sig i centrum varje dag. Det gynnar restaurangerna, handeln och gymmet i huset och bidrar till en levande stadskärna. Lidl är dessutom en aktör som tar ett stort miljöansvar, något som ligger i linje med det hållbarhets- och värderingsarbete vi driver i hela portföljen.

Med Jonas Sundin som CFO sedan augusti och en förstärkt styrelse har vi den kompetens inom finansiering och kapitalmarknad som nästa fas kräver. Vi har strategin, kapitalet och organisationen. Nu fortsätter arbetet med att omsätta det i aktieägarvärde.

Erik Engvall
VD, Storsala AB

Kvartalet i korthet

Tredje kvartalet blev det mest transaktionsintensiva i bolagets historia. Storsala tillträdde sitt största förvärv hittills, breddade finansieringsbasen via obligationsmarknaden och genomförde sin största nyemission. Organisationen och styrelsen förstärktes samtidigt inför nästa fas.

Ökning av hyresintäkter YoY
139 %
mot föregående år

Antal tillträdda förvaltningsfastigheter
7 st

Nyemission
172 Mkr*

Obligationslån
300 Mkr

*Under Q2-Q3 totalt 172 Mkr varav 158 Mkr registrerades och kommunicerades under augusti.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

(juli–september)

Juli

- Den 3 juli emitterar Storsala sitt första seniora säkerställda obligationslån om 300 Mkr, med tre års löptid och rörlig ränta om Stibor 3M + 625 baspunkter.
- Avtal om förvärv av en kommersiell fastighetsportfölj i Stockholmsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor, med möjlighet till framtida bostadsutveckling. Portföljen omfattar fyra fastigheter i Nacka, Järfälla, Älvsjö och Kista med cirka 49 000 kvm uthyrningsbar area, årliga kontrakterade hyresintäkter om cirka 87 Mkr och en bedömd utvecklingspotential om cirka 90 000 kvm BTA. Tillträde skedde den 31 augusti.

Augusti

- Jonas Sundin tillträder som CFO och delägare den 10 augusti.
- Finansinspektionen godkänner den 14 augusti prospektet för obligationslånet, och bolaget ansöker om upptagande till handel på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- Riktad nyemission om 172 Mkr*, bolagets största hittills, tecknad av befintliga och nya aktieägare. Tillsammans med tidigare emissioner har Storsala tagit in totalt drygt 400 Mkr i eget kapital sedan 2025.
- Avtal om försäljning av 43 nyproducerade radhus i Nynäshamn, med en total boarea om cirka 4 700 kvm.
- Tillträde av Runö, två fullt uthyrda kommersiella fastigheter i Stockholm-Åkersberga om cirka 2 500 kvm uthyrningsbar area, med möjlighet till framtida bostadsutveckling.
- Tillträde av Smälleklingan, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Stockholm-Rågsved inom stadsutvecklingsområdet Fokus Hagsätra Rågsved, med möjlighet till framtida bostadsutveckling.

September

- Obligationslånet om 300 Mkr tas upp till handel på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm den 3 september.
- Tillträde av mark för 158 hyresrätter i Tumba, Stockholm-Botkyrka, med laga kraft vunnen detaljplan. Projektet genomförs med Lindesbergs Bygg som totalentreprenör, och byggstart planeras till våren 2027.
- Hyresavtal med Lidl om cirka 2 160 kvm i Tellushuset, Stockholm-Södertälje – den största uthyrningen sedan förvärvet.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Sofia Strandell tillträdde som fastighetschef. Hon har bakgrund från Stadsrum Fastigheter och Atrium Ljungberg.
- Avtal om förvärv av två fastigheter i Veddesta, Stockholm-Järfälla, med byggrätter för cirka 450 bostäder i en detaljplan som vunnit laga kraft, motsvarande cirka 30 000 kvm ljus BTA. Det blir bolagets hittills största enskilda bostadsprojekt. Tillträde planeras till den 15 januari 2027.



”Portföljen kombinerar stabila kassaflöden från start med utvecklingspotential i kollektivtrafiknära lägen. Det ger oss goda förutsättningar att skapa långsiktigt värde.”

Sofia Folstad, Transaktionschef

Väsentliga händelser innan kvartalet

Det här är den första kvartalsrapport som Storsala publicerar. För att ge en samlad bild av året redovisas här även de väsentliga händelserna under första och andra kvartalet 2026.

Första kvartalet (januari–mars)

Februari

- Hyresavtal med butikskedjan Normal om en nyetablering av butik om cirka 560 kvm i Tellushuset, Stockholm-Södertälje.
- Förvärv av Åkargaraget, ett parkeringsgarage i Gävle om 74 platser, beläget under bolagets fastigheter på Muréngatan.

Mars

- Erik Engvall tillträder som VD. Orlando Villacrez sitter kvar som styrelseledamot.
- Sista delen av den riktade nyemissionen om 139 Mkr registreras. Emissionen är bolagets dittills största kapitalanskaffning. Bland de befintliga aktieägare som stärker sina positioner finns Weland, Derome, Vinterfors Holdings, Lindesbergs Bygg och Hans Gydell, och samtidigt tillkommer nya aktieägare.

Andra kvartalet (april–juni)

April

- Jonas Sundin rekryteras som CFO och delägare, med tillträde den 10 augusti.
- Avtal om förvärv av Smälleklingan, en kommersiell fastighet i Stockholm-Rågsved, med möjlighet till framtida bostadsutveckling. Tillträde skedde i augusti.

Maj

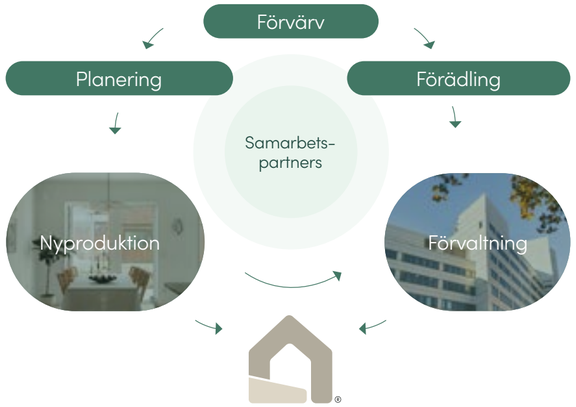
- Förvärv av Stenmjölet, en kommersiell fastighet i Stockholm-Vällingby (Vinsta) om 2 675 kvm uthyrningsbar area, i ett område planerat för blandstadsutveckling. Tillträde skedde den 10 juni.
- Avtal om förvärv av mark i Vallentuna för nyproduktion av 123 hyresrätter, i samarbete med Lindesbergs Bygg. Tillträde skedde den 23 juni.
- Markanvisning för nyproduktion av 110 hyresrätter i Utby, cirka 9 300 kvm BTA. Det är bolagets första projekt i Göteborg.

Juni

- Förvärv av tomträtt i centrala Vårberg, Stockholm, för nyproduktion av cirka 90 hyresrätter, med Derome som totalentreprenör.
- Tillträde av mark i Orminge, Stockholm-Nacka, för nyproduktion av 200 hyresrätter i samarbete med Derome. Avtalet ingicks i december 2025.
- Hans Eckerström och Richard Mazeret väljs in i styrelsen vid årsstämman den 12 juni.
- Projektet Tingsbyn i Barkarby avyttras till Realy Bostad, med frånträde den 10 juni.
- Marken för 123 hyresrätter i Vallentuna tillträds, i samarbete med Lindesbergs Bygg.

Affärsmodell

Det är en affärsmodell byggd för stabilitet och skalbarhet. Intäkterna kommer från tre källor: hyresintäkter från förvaltningsfastigheter, förädlingsvinster när detaljplaner drivs och befintligt bestånd utvecklas, samt projektintäkter från nyproduktion av bostäder i samarbete med strategiska partners. Kapital och byggkompetens tillförs av partners – vilket gör modellen skalbar utan att binda upp eget kapital i produktionsrisk.



Strategi

Strategin är att växa kontrollerat inom utvalda geografiska marknader, med tyngdpunkt på Stockholmsregionen. Målsättningen är att successivt öka andelen kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter, parallellt med en kontrollerad nyproduktion av bostäder. Bolagets bedömning är att denna modell – med stabila kassaflöden som grund och kontrollerad tillväxt som motor – skapar de förutsättningar som krävs för att ta nästa steg som bolag.

Omvärld och marknad

Efterfrågan på bostäder i Sveriges tillväxtområden är fortsatt hög. Efter det stigande ränteläget 2022–2024 har fastighetsmarknaden återhämtat sig tydligt, med den högsta transaktionsvolymen sedan 2021 under första halvåret 2026. I november höjde Riksbanken styrräntan till 2 procent och bedömer att ytterligare höjningar är sannolika det närmaste året. Med drygt 45 procent av låneportföljen räntesäkrad och en bred finansieringsbas står bolaget väl rustat för ett stigande ränteläge. Bolagets bedömning är att efterfrågan på bostäder i attraktiva tillväxtområden består över tid, driven av befolkningstillväxt, urbanisering och ett strukturellt underskott på bostäder i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheter

Storsala förvärvar kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen med stabil direktavkastning och inbyggd utvecklingspotential i form av detaljplaneändringar eller andra värdeskapande aktiviteter. Värde skapas genom aktiv förvaltning, effektivisering och detaljplanearbete som omvandlar fastigheten till bostadsbyggrätter över tid. Investeringskriterierna inkluderar lägen med dokumenterad och långsiktig efterfrågan, stabila kassaflöden och tydlig utvecklingspotential. Under 2025 investerades totalt cirka 300 Mkr i förvärv av kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen samt en centrumfastighet i Södertälje. Under 2026 har förvärvstakten ökat ytterligare, med portföljen från Altra Fastigheter som största enskilda affär.

Nyproduktion av bostäder

En kapitallätt modell där Storsala agerar utvecklingspartner till institutionella investerare. Bolaget ansvarar för förvärv, projektering och genomförande, medan partners som Niam bidrar med kapital, och Derome, Lindesbergs Bygg samt ED Bygg med byggkompetens. Via dotterbolaget ER Projektpartner säkerställs även kvalitet och genomförande genom kvalificerad byggledning. Modellen genererar god avkastning utan att binda upp eget kapital – skalbar och anpassningsbar till marknadsförutsättningarna. Byggrätterna som genereras genom detaljplaneprocessen i förvaltningsportföljen skapar ett ekosystem där Storsala är med i hela kedjan, från att driva detaljplan till att skapa inflyttningsklara hyresrätter.

En stadig strategi

Storsala har genomgått en medveten strategisk omställning och skiftat fokus från att utveckla bostadsrättsprojekt till att förvalta och utveckla förvaltningsfastigheter, i kombination med partnerdriven nyproduktion av hyresrätter, främst i Stockholmsregionen. Hyresintäkterna på rullande tolv månader har ökat från cirka 60 Mkr vid ingången av 2026 till cirka 160 Mkr i september 2026, en ökning med drygt 160 procent. Samtidigt har den partnerdrivna nyproduktionen blivit allt mer central. Ambitionen är att genomföra 4 till 5 projekt per år, vilket kan motsvara upp emot 1 000 nya bostäder årligen.

Finansieringen följer samma logik som affärsmodellen. De stabila kassaflödena från förvaltningsfastigheterna bär lånefinansieringen, och med bank, obligationsmarknad och eget kapital är bolaget inte beroende av en enskild källa när nästa förvärv ska finansieras.

Fokus framöver förblir förvaltning och partnerdriven nyproduktion – en modell som ger förutsägbar intjäning och skalbarhet utan att binda upp eget kapital i byggrisk.



”Förvaltning, nätverk, långsiktigt värdeskapande. Storsalas styrka ligger i förmågan att identifiera rätt fastighet, strukturera rätt affär och samarbeta med partners som är bäst på det de gör – inom bygg, kapital eller förvaltning. Det är kombinationen som skapar hållbara och lönsamma projekt.”

Erik Engvall, VD

Fastighetsportfölj

Portföljen vilar på två ben: förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och möjlighet till framtida bostadsutveckling, och nyproduktion av hyresrätter tillsammans med partners.

Förvaltnings-fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Totala tillgångar
2 600 Mkr	6 st	3 042 Mkr

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsportföljen uppgick per den 30 september 2026 till 2 600 Mkr, jämfört med 842 Mkr vid årets början. Portföljen förvaltas aktivt i egen regi via det delägda dotterbolaget Proper Förvaltning och omfattar bostads- och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen och Gävle.

Under kvartalet tillträddes Danvik Center, Jakobsberg, Prästgårdsängen och Knarrarnäs, med sammanlagt cirka 49 000 kvm uthyrningsbar area och årliga kontrakterade hyresintäkter om cirka 87 Mkr. Därtill tillträddes Runö i Åkersberga och Smälleklingan i Rågsved, båda fullt uthyrda. Samtliga förvärv följer samma logik: stabila kassaflöden från start och möjlighet till framtida bostadsutveckling via detaljplaneändringar.

Portföljen omfattar nu 286 lägenheter och cirka 95 000 kvm uthyrningsbar area och boarea, med årliga hyresintäkter på rullande tolv månader om cirka 160 Mkr. Därutöver bedöms portföljen rymma uppskattningsvis 156 000 kvm BTA med potential för framtida bostadsutveckling via detaljplaneändringar. Det är ett inbyggt värde som kan realiseras successivt i takt med att planarbetena drivs till laga kraft.

Nyproduktion av bostäder

Ursvik, Stockholm-Sundbyberg (i produktion)

229 hyresrätter uppförs i trä i samarbete med Niam och Derome, 200 meter från en planerad tvärbanestation. Projektet ska miljöcertifieras med minst Miljöbyggnad Silver. Färdigställande planeras till september 2027.

Orminge, Stockholm-Nacka (marken tillträdd)

200 hyresrätter, cirka 14 200 kvm BTA, i samarbete med Derome. Marken tillträddes i juni 2026. Produktionsstart planeras till oktober 2026 och färdigställande till oktober 2028.

Vallentuna, Stockholm (marken tillträdd)

123 hyresrätter, cirka 7 300 kvm BTA, i samarbete med Lindesbergs Bygg. Marken tillträddes i juni 2026. Produktionsstart planeras till december 2026 och färdigställande till oktober 2028.

Tumba, Stockholm-Botkyrka (marken tillträdd)

158 hyresrätter, cirka 10 900 kvm BTA, i ett läge där detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektet utvecklas tillsammans med Lindesbergs Bygg som totalentreprenör. Byggstart planeras till april 2027 och färdigställande till april 2029.

Vårberg, Stockholm (signerat projekt)

Cirka 90 hyresrätter, cirka 6 700 kvm BTA, i samarbete med Derome och Weland. Tillträde planeras till februari 2027, produktionsstart till april 2027 och färdigställande till april 2029.

Utby, Göteborg (markanvisning)

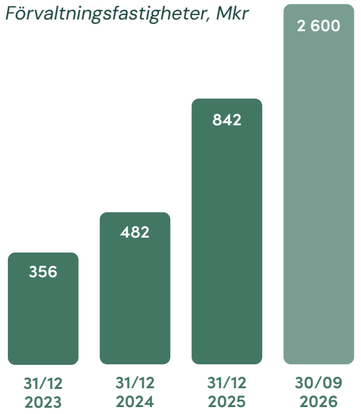
110 hyresrätter, cirka 9 300 kvm BTA. Markanvisningen tilldelades i maj 2026, och genomförandeavtal förhandlas. Det är bolagets första projekt i Göteborg.

Övriga projekt

- Drömtornet, Gävle: 75 hyresrätter, marken tillträdd.
- Textilsagan, Gävle: 45 hyresrätter, marken tillträdd.
- Svärtinge, Norrköping: 22 radhus som bostadsrätter, marken tillträdd.

Sammanlagt omfattar projektportföljen 1 052 bostäder och cirka 48 400 kvm BTA.

Förvaltningsfastigheter, Mkr



Avyttringar under kvartalet

Som ett led i att löpande optimera portföljen mot förvaltningsfastigheter och partnerdriven nyproduktion av bostäder tecknades i augusti avtal om försäljning av 43 nyproducerade radhus i Nynäshamn, med en total boarea om cirka 4 700 kvm.

Danvik Center – kassaflöde i dag, potential på sikt

Ett etablerat läge vid inloppet till Stockholm

Danvik Center tillträddes i augusti och är den värdemässigt största av de fyra fastigheter som förvärvades från Altra Fastigheter. Fastigheten omfattar cirka 16 600 kvm uthyrningsbar area med en bred mix av hyresgäster från olika branscher, bland dem Viking Line, som har sitt svenska huvudkontor här.

Läget vid Danvikstull, drygt två kilometer från Slussen och med närhet till både Södermalm och Nackas växande stadsdelar, ger en långsiktig efterfrågan på lokalerna.

Upplägget följer samma logik som i Kvadern i Hässelby Strand, där detaljplanen för nya bostäder i dag är ute på granskning: fastigheten förvaltas aktivt från dag ett med fokus på att stärka de befintliga kassaflödena, medan förutsättningarna för framtida utveckling prövas parallellt. Bolaget bedömer att en väsentlig del av den uthyrningsbara arean kan behållas även vid en framtida utveckling.



Faktaruta

Danvik Center, Stockholm-Nacka

- Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 358:1
- Uthyrningsbar area: 16 629 kvm
- Läge: Danvikstull, nära gränsen till Södermalm
- Hyresgäster: bland andra Viking Line

Uthyrning

Aktiv förvaltning skapar värde löpande – inte bara vid förvärv och exit.

Lidl tecknar hyresavtal i Tellushuset

Under tredje kvartalet tecknade Storsala hyresavtal med Lidl om cirka 2 160 kvm i Tellushuset, centrumfastigheten i Södertälje som tillträddes i december 2025. Det är den största uthyrningen sedan tillträdet och blir Lidls första butik i centrala Södertälje. Lidl är den andra nya hyresgästen i huset, efter butikskedjan Normal som tecknade avtal tidigare under året. Inför etableringen genomförs en hyresgästanpassning med nya entréer och hissar som förbinder butiken med gatuplan och parkeringsgarage. Öppning planeras under första halvåret 2027. Uthyrningen genomfördes tillsammans med det delägda dotterbolaget Proper Förvaltning, och hyresgästanpassningen genomförs tillsammans med ER Projektpartner.

Varje hyresgäst väljs med omsorg: målet är en hyresgästmix där verksamheterna förstärker varandra och tillsammans gör centrum till en plats människor vill återvända till. En dagligvaruaktör skapar flöden varje dag, och de flödena kommer restauranger, handel och gym i huset till del. Lidl tar dessutom ett stort miljöansvar och har flera av landets mest miljöcertifierade butiker, vilket ligger i linje med det hållbarhetsarbete som pågår i hela portföljen.





”När vi väljer hyresgäster tänker vi på hela platsen, inte bara på den enskilda lokalen. Lidl ger människor en anledning att komma till centrum varje dag, och det stärker både de andra hyresgästerna och Södertälje som stad.”

Alexander Josefsson, COO

Fastighetskarta

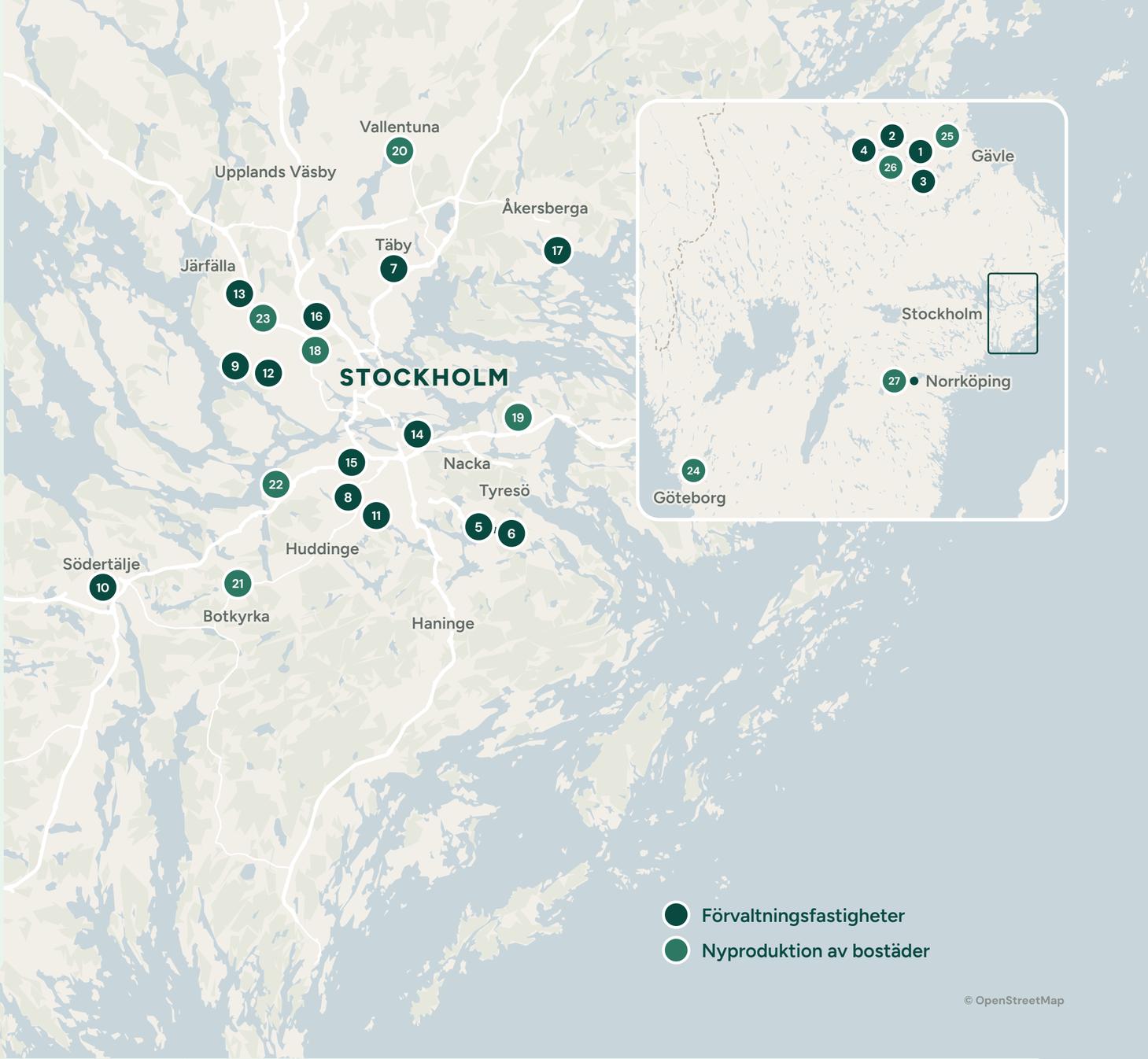
Portföljen växte kraftigt under kvartalet, med tyngdpunkt på kommersiella fastigheter med möjlighet till framtida bostadsutveckling i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheter

1. Södertornet – bostadsfastighet, Gävle, 58 lgh, 3 359 kvm BOA
2. Vävfabriken – bostadsfastighet, Gävle, 42 lgh, 2 789 kvm BOA
3. Åkargaraget – parkeringsgarage, Gävle, 74 platser, 2 350 kvm LOA
4. Gävle Ungdoms- & Studentbostäder – bostadsfastighet, Gävle, 168 lgh, 4 200 kvm BOA
5. Tennet 3 – kommersiell fastighet, Stockholm-Tyresö, 2 807 kvm LOA
6. Tennet 4 – kommersiell fastighet, Stockholm-Tyresö, 2 819 kvm LOA
7. Ymer – kommersiell fastighet, Stockholm-Täby, 682 kvm LOA
8. Blixtlåset – kommersiell fastighet, Stockholm-Hagsätra, 1 088 kvm LOA
9. Kvadern 1 och 2 – bostads- och kommersiell fastighet, Stockholm-Hässelby, 18 lgh, 2 368 kvm BOA/LOA
10. Tellushuset – centrumfastighet, Stockholm-Södertälje, 17 780 kvm LOA
11. Smälleklingan – kommersiell fastighet, Stockholm-Rågsved, 3 583 kvm LOA
12. Stenmjölet – kommersiell fastighet, Stockholm-Vällingby, 2 675 kvm LOA
13. Jakobsberg – kommersiell fastighet, Stockholm-Järfälla, 22 684 kvm LOA
14. Danvik Center – kommersiell fastighet, Stockholm-Nacka, 16 629 kvm LOA
15. Prästgårdsängen – kommersiell fastighet, Stockholm-Älvsjö, 6 595 kvm LOA
16. Knarrarnäs – kommersiell fastighet, Stockholm-Kista, 3 087 kvm LOA
17. Runö – kommersiella fastigheter, Stockholm-Åkersberga, 2 513 kvm LOA

Nyproduktion av bostäder

18. Ursvik – Stockholm-Sundbyberg, 229 hyresrätter
19. Orminge – Stockholm-Nacka, 200 hyresrätter
20. Vallentuna – Stockholm, 123 hyresrätter
21. Tumba – Stockholm-Botkyrka, 158 hyresrätter
22. Vårberg – Stockholm, ~90 hyresrätter
23. Veddesta – Stockholm-Järfälla, cirka 450 bostäder, tillträde jan 2027
24. Utby – Göteborg, 110 hyresrätter
25. Drömtornet – Gävle, 75 lgh
26. Textilsagan – Gävle, 45 lgh
27. Svärtinge – Norrköping, 22 radhus



Omvärld

Fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden har återhämtat sig tydligt under 2026. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick till 120,5 miljarder kronor under första halvåret, en ökning med 60 procent mot samma period föregående år och den starkaste halvårsutvecklingen sedan 2021 (källa: Cushman & Wakefield). Direktavkastningskraven sjönk inom de flesta segment under andra kvartalet, och helårsvolymen för 2026 väntas överstiga 200 miljarder kronor. Det strukturella underskottet på bostäder i Stockholmsregionen kvarstår.

Ränteläget

Riksbanken höjde i november styrräntan med 0,25 procentenheter till 2 procent – den första höjningen sedan 2023 – och bedömer att räntan sannolikt höjs ytterligare under det närmaste året. Beslutet motiveras med ett starkare konjunkturläge och kostnadsökningar till följd av störningar i utbudet. Storsala har räntesäkrat drygt 45 procent av låneportföljen, vilket begränsar effekten av stigande räntor på kassaflödet. Tillsammans med en breddad finansieringsbas, med bankfinansiering, obligationslån och eget kapital, ger det bolaget handlingsutrymme när räntorna nu stiger.

Hållbarhet och värdering

Hållbarhet påverkar i allt högre grad både värdering och finansiering av kommersiella fastigheter. Energiprestanda har förflyttats från en del av besiktningen till en del av riskbedömningen – vilket förändrar vilka objekt som överhuvudtaget hamnar på investerares listor. Fastigheter med bristande hållbarhetsprofil får svårare att attrahera kapital, medan certifierade fastigheter – med lägre driftskostnader och koppling till EU:s gröna taxonomi – säkrar både hyresgäster och finansiering på bättre villkor. Transaktionsvolymen för svenska kommersiella fastigheter uppgick till cirka 150 miljarder kronor under 2025, en uppgång med cirka 6 procent jämfört med föregående år (källa: Nordiska Projekt, maj 2026). Med Ursviksprojektets mål om Miljöbyggnad Silver som mall positionerar sig bolagets portfölj väl.





”Transaktionsmarknaden har vänt, men det är inte alla som kan delta. När räntebanan åter pekar uppåt avgörs affärerna av vem som har tillgång till kapital och kan agera snabbt. En bred finansieringsbas är inte längre en fördel, den är en förutsättning för att växa i den här marknaden.”

Jonas Sundin, CFO

Framåtblickande uttalanden: *Denna rapport innehåller framåtblickande uttalanden baserade på bolagets nuvarande bedömningar. Faktiska utfall kan skilja sig beroende på förändringar i omvärldsfaktorer och marknadsförutsättningar.*

Finansiell information

Nyemission

Under andra och tredje kvartalet gjordes en riktad nyemission på 172 miljoner kronor, bolagets största hittills. Emissionen tecknades av såväl befintliga som nya aktieägare. Likviden stärker förvärvskapaciteten och möjliggör fortsatt expansion av fastighetsportföljen. Tillsammans med de riktade nyemissionerna om 100 och 139 miljoner kronor har bolaget tagit in totalt drygt 400 miljoner kronor i eget kapital sedan 2025.

Obligationslån juli 2026

Den 3 juli 2026 emitterade Storsala sitt första seniora säkerställda obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationerna har en löptid om tre år och löper med rörlig ränta om Stibor 3M plus 625 baspunkter. Likviden används delvis för att finansiera förvärvet av fastighetsportföljen från Altra Fastigheter. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 14 augusti, och obligationerna togs upp till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista den 3 september.

Koncernens resultaträkning		01/07/2026	01/07/2025	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2025
	Not	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Projektomsättning		7.659	4.400	26.824	17.385	35.692
Hyresintäkter		21.614	9.047	49.508	24.078	34.686
Övriga rörelseintäkter		15.051	12.997	69.705	13.548	37.333
Summa intäkter	2	44.324	26.444	146.037	55.010	107.711
Byggtjänster och material		-270	-4.575	-21.937	-34.425	-51.966
Fastighetskostnader		-4.240	-3.345	-13.723	-6.855	-11.735
Övriga externa kostnader		-3.321	-4.266	-13.047	-13.913	-18.400
Personalkostnader		-7.345	-6.174	-20.951	-19.628	-27.824
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1.171	-610	-2.426	-1.698	-2.360
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		392.035	3.365	392.035	3.365	67.897
Rörelseresultat		420.013	10.839	465.989	-18.145	63.323
Finansiella intäkter		-271	618	1.368	1.845	2.706
Finansiella kostnader		-13.054	-5.471	-29.464	-14.063	-20.235
Resultat före skatt		406.688	5.986	437.893	-30.362	45.794
Skatt på periodens resultat		-92.478	-1.482	-95.202	-2.818	-18.065
Periodens resultat		314.210	4.504	342.690	-33.181	27.729
Periodens resultat är hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		314.210	4.504	342.690	-33.181	27.729
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	–

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Periodens resultat utgör koncernens totalresultat.

Koncernens balansräkning

	Not	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Förvaltningsfastigheter	3	2.600.710	573.246	842.000
Inventarier, verktyg och installationer		90	107	99
Andra långfristiga fordringar		13.643	30.741	30.138
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		18.760	2.000	2.000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2.948	567	2.948
Nyttjanderättstillgångar		8.094	8.860	8.469
Summa anläggningstillgångar		2.644.245	615.522	885.654
Projektfastigheter		79.721	111.054	118.302
Pågående bostadsprojekt		49.389	272.860	271.436
Kundfordringar		6.571	2.308	6.005
Övriga fordringar		138.083	72.426	108.751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22.242	23.679	12.813
Likvida medel		101.359	82.703	95.532
Summa omsättningstillgångar		397.365	565.031	612.840
SUMMA TILLGÅNGAR		3.041.610	1.180.554	1.498.494
Aktiekapital		1.391	987	987
Ej registrerat aktiekapital		6	–	141
Övrigt tillskjutet kapital		578.702	274.448	373.251
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		344.428	-50.875	17.594
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		924.527	224.559	391.973
Innehav utan bestämmande inflytande		157.960	147.966	196.672
Summa eget kapital		1.082.487	372.525	588.645

Koncernens balansräkning

	Not	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Uppskjuten skatteskuld		128.931	21.939	33.934
Obligationslån	4	292.552	–	–
Skulder till kreditinstitut	4	817.601	388.160	395.805
Övriga långfristiga skulder		170.364	143	95.382
Långfristiga leasingskulder		5.579	6.065	6.044
Summa långfristiga skulder		1.415.028	416.306	531.165
Skulder till kreditinstitut	4	392.570	36.404	23.685
Projektfinansiering		14.295	211.882	209.023
Kortfristiga leasingskulder		1.747	2.475	2.105
Leverantörsskulder		29.887	8.363	15.698
Aktuella skatteskulder		659	685	1.156
Övriga skulder		78.651	119.679	116.970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26.288	12.233	10.046
Summa kortfristiga skulder		544.096	391.722	378.684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3.041.610	1.180.554	1.498.494

Koncernens förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2025-01-01	**843**	**174.739**	**-17.704**	**157.877**	**104.989**	**262.866**
Årets resultat	–	–	27.729	**27.729**	–	27.729
Övrigt totalresultat	–	–	–	**–**	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**27.729**	**27.729**	**–**	**27.729**
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	144	99.264	–	**99.408**	43.857	143.265
Pågående nyemission	141	99.248	–	**99.389**	5.000	104.389
Transaktioner med innehavare utan						
bestämmande inflytande	–	–	7.569	**7.569**	42.826	50.395
Utdelning	–	–	–	**–**	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	**285**	**198.512**	**7.569**	**206.366**	**91.683**	**298.050**
2025-12-31	**1.128**	**373.251**	**17.594**	**391.973**	**196.672**	**588.645**

Koncernens förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2026-01-01	**1.128**	**373.251**	**17.594**	**391.973**	**196.672**	**588.645**
Periodens resultat	–	–	342.690	342.690	–	342.690
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	**–**	**–**	**342.690**	**342.690**	**–**	**342.690**
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	263	200.457	–	200.720	–	200.720
Pågående nyemission	6	4.994	–	5.000	–	5.000
Transaktioner med innehavare utan						
bestämmande inflytande	–	–	-15.857	-15.857	-38.712	-54.569
Utdelning	–	–	–	–	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	**269**	**205.451**	**-15.857**	**189.864**	**-38.712**	**151.152**
2026-09-30	**1.397**	**578.702**	**344.428**	**924.527**	**157.960**	**1.082.487**

Koncernens kassaflödesanalys	01/07/2026	01/07/2025	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2025
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Rörelseresultat	**420.013**	**10.839**	**465.989**	**-18.145**	**63.323**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Justering för avskrivningar	1.171	610	2.426	1.698	2.360
Realisationsresultat sålda dotterföretag	–	–	–	–	-24.436
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-400.107	-3.355	-438.457	-3.355	-67.897
					–
Erhållen ränta	-271	618	1.368	1.845	2.706
Erlagd ränta	-11.855	-5.545	-28.250	-14.125	-20.221
Betald inkomstskatt	1.368	-180	-581	-1.174	-1.053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**10.319**	**2.986**	**2.495**	**-33.256**	**-45.218**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning/minskning Pågående bostadsprojekt	-14.440	-8.722	49.303	-72.602	-71.044
Försäljning av fastighet genom dotterföretag	–	–	71.162	–	–
Ökning/minskning kundfordringar	1.102	-25	-189	-888	-3.609
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-35.113	-21.831	-22.556	-62.085	-91.427
Ökning/minskning leverantörskulder	20.426	-1.109	11.136	-8.236	-1.306
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-877	-905	-39.462	35.910	10.738
Förändring i rörelsekapital	-28.902	-32.592	69.392	-107.902	-156.648
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital	**-18.583**	**-29.606**	**71.887**	**-141.158**	**-201.866**

Koncernens kassaflödesanalys	01/07/2026	01/07/2025	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2025
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13.272	-555	-17.823	-23.589	-27.638
Sålda materiella anläggningstillgångar	167.866	–	167.866	–	–
Investeringar i nyttjanderätter	–	–	–	–	–
Förvärvat dotterföretag	-1.137.629	-15.998	-1.186.856	-70.999	-135.864
Sålda dotterbolag	–	–	–	–	24.436
Investeringar i intressebolag	–	–	–	-2.000	–
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	23.970	–	23.970	–	–
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-7.475	144	-7.475	22.367	17.294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-966.540**	**-16.410**	**-1.020.319**	**-74.222**	**-121.772**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	49.705	-0	205.720	99.853	196.512
Upptagna lån	1.073.057	14.259	1.151.490	284.330	379.422
Amortering av skuld	-70.882	-5.307	-143.419	-234.282	-334.525
Transaktionsutgifter	-7.448	–	-7.448	–	–
Förändringar i projektfinansiering	-162.229	17.231	-194.729	54.589	51.730
Amortering av leasingskulder	-1.347	-646	-2.787	-1.750	-2.453
Transaktioner med minoritetsintressen	20.077	33	-54.569	43.000	76.141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**900.933**	**25.571**	**954.259**	**245.740**	**366.827**
Periodens kassaflöde	**-84.190**	**-20.445**	**5.828**	**30.361**	**43.189**
Likvida medel vid periodens början	185.549	103.149	95.532	52.343	52.343
Likvida medel vid periodens slut	**101.359**	**82.703**	**101.359**	**82.703**	**95.532**

Moderbolagets resultaträkning	01/07/2026	01/07/2025	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2025
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Övriga rörelseintäkter	–	–	–	–	13.428
Summa intäkter	–	–	–	–	**13.428**
Övriga externa kostnader	-518	-630	-801	-695	-331
Personalkostnader	-296	-296	-296	-296	-296
Övriga rörelsekostnader	-12.858	–	-12.858	–	–
Rörelseresultat	**-13.673**	**-925**	**-13.955**	**-991**	**12.801**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	–	0	–	1	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	-607	0	-607	0	–
Resultat före skatt	**-14.280**	**-925**	**-14.562**	**-990**	**13.041**
Lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-26.905
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	–
Periodens resultat	**-14.280**	**-925**	**-14.562**	**-990**	**-13.865**
Periodens resultat är hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	**-14.280**	**-925**	**-14.562**	**-990**	**-13.865**
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Periodens resultat utgör moderbolagets totalresultat.

Moderbolagets balansräkning	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	842.414	81.998	226.920
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2.000	2.000	2.000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	3	3
Fordringar hos koncernföretag	11.655	187.096	184.796
Uppskjuten skattefordran	392	392	392
Summa finansiella anläggningstillgångar	**856.464**	**271.488**	**414.110**
Fordringar hos koncernföretag	107.469	110.881	45.789
Övriga fordringar	29.445	17.377	32.030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	16	10
Kassa och bank	23.328	34.930	26.358
Summa omsättningstillgångar	160.243	163.205	104.187
SUMMA TILLGÅNGAR	**1.016.707**	**434.693**	**518.297**
Aktiekapital	1.391	987	987
Ej registrerat aktiekapital	6	–	141
Summa bundet eget kapital	**1.397**	**987**	**1.128**
Överkursfond	578.702	274.448	373.251
Balanserade vinstmedel	129.274	143.139	143.139
Periodens resultat	-14.562	-990	-13.865
Summa fritt eget kapital	693.414	416.597	502.525
Summa eget kapital	**694.811**	**417.584**	**503.653**
Obligationslån	292 552	–	–
Skulder till koncernföretag	2.220	2.220	2.220
Summa långfristiga skulder	**294.773**	**2.220**	**2.220**
Leverantörsskulder	3 824	–	–
Skulder till koncernföretag	23.174	14.889	12.299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125	–	125
Summa kortfristiga skulder	27.123	14.889	12.424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1.016.707**	**434.693**	**518.297**

1. Väsentliga redovisningsprinciper

Storsalas delårsrapport för de första nio månaderna 2026 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Moderbolagets redovisning har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen.

Koncernen samt Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2025.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2026 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Storsalakoncernens finansiella rapporter, förutom det som kommenterats i årsredovisningen 2025.

2. Rörelsesegment

Koncernens verksamhet följs upp utifrån rörelsesegmenten Förvaltning, Partner och Övrigt. Centrala funktioner och poster som inte direkt kan hänföras till ett segment redovisas som Centralt/ofördelat. Segmentrapporteringen baseras på den interna rapportering som regelbundet följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare (VD). Segmentens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens principer. Transaktioner mellan segment sker på marknadsmässiga villkor. Koncernens verksamhet bedrivs uteslutande inom Sverige.

Segmentet Förvaltning omfattar ägande, uthyrning och förvaltning av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen och på andra tillväxtorter i Sverige

Segmentet Partner omfattar utveckling av bostäder och genomförs i form av joint-ventures med kapitalstarka samarbetspartners.

Segmentet Övrigt avser koncernens bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. Verksamheten är inte längre ett prioriterat område för koncernen och är föremål för successiv avveckling. Den ingår dock fortsatt i koncernens verksamhet och har en begränsad omfattning under 2026. Verksamheten följs inte längre upp separat på samma sätt som tidigare i den interna rapportering som ligger till grund för koncernens segmentredovisning.

2026-01-01- 2026-09-30	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Vinstavräkning projekt	–	–	26.824	–	26.824
Hyresintäkter	49.508	–	–	–	49.508
Övriga rörelseintäkter	–	69.705	–	–	69.705
Summa intäkter	**49.508**	**69.705**	**26.824**	**–**	**146.037**
Byggtjänster och material	–	-3.299	-18.638	–	-21.937
Fastighetskostnader	-12.775	-291	-657	–	-13.723
Övriga externa kostnader	-810	–	–	-12.237	-13.047
Personalkostnader	–	–	–	-20.951	-20.951
Avskrivningar	–	–	–	-2.426	-2.426
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	392.035	–	–	–	392.035
Rörelseresultat	**427.959**	**66.116**	**7.529**	**-35.614**	**465.989**
Finansiella intäkter	48	–	8	1.313	1.368
Finansiella kostnader	-17.278	-2.109	-770	-9.307	-29.464
Resultat före skatt	**410.729**	**64.006**	**6.766**	**-43.609**	**437.893**

Segmentsspecifika tillgångar	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Förvaltningsfastigheter	2.600.710	–	–	–	2.600.710
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	–	18.760	–	–	18.760
Projektfastigheter	–	72.807	6.914	–	79.721
Pågående bostadsprojekt	–	–	49.389	–	49.389
Summa tillgångar	**2.600.710**	**91.567**	**56.303**	**–**	**2.748.581**

Segmentsspecifika skulder	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Skulder till kreditinstitut	1.125.874	69.960	–	14.337	1.210.171
Övriga långfristiga skulder	170.364	–	–	–	170.364
Projektfinansiering	–	–	14.295	–	14.295
Summa skulder	**1.296.239**	**69.960**	**14.295**	**14.337**	**1.394.830**

2025-01-01- 2025-09-30	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Vinstavräkning projekt	–	–	17.385	–	17.385
Hyresintäkter	24.078	–	–	–	24.078
Övriga rörelseintäkter	–	13.548	–	–	13.548
Summa intäkter	**24.078**	**13.548**	**17.385**	**–**	**55.010**
Byggtjänster och material	–	–	-34.425	–	-34.425
Fastighetskostnader	-6.224	-111	-520	–	-6.855
Övriga externa kostnader	-275	-239	–	-13.399	-13.913
Personalkostnader	–	–	–	-19.628	-19.628
Avskrivningar	–	–	–	-1.698	-1.698
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3.365	–	–	–	3.365
Rörelseresultat	**20.943**	**13.198**	**-17.560**	**-34.726**	**-18.145**
Finansiella intäkter	2	–	–	1.843	1.845
Finansiella kostnader	-9.422	-628	–	-4.012	-14.063
Resultat före skatt	**11.523**	**12.570**	**-17.560**	**-36.895**	**-30.362**

Segmentsspecifika tillgångar	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Förvaltningsfastigheter	573.246	–	–	–	573.246
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	–	2.000	–	–	2.000
Projektfastigheter	–	68.465	42.589	–	111.054
Pågående bostadsprojekt	–	–	272.860	–	272.860
Summa tillgångar	**573.246**	**70.465**	**315.449**	**–**	**959.160**

Segmentsspecifika skulder	Förvaltning	Partner	Övrigt	Centralt / ofördelat	Koncernen
Skulder till kreditinstitut	346.375	15.000	–	63.189	424.564
Projektfinansiering	–	–	211.882	–	211.882
Summa skulder	346.375	15.000	211.882	63.189	636.446

3. Förvaltningsfastigheter

Koncern	Koncern		
	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Ingående balans 1 januari	842.000	482.000	482.000
Tillägg från förvärv	1.253.203	87.881	292.103
Omklassificering	265.897	–	–
Försäljning	-167.866	–	–
Övriga investeringar	15.440	–	–
Förändring verkligt värde via resultatet	392.035	3.365	67.897
Utgående balans	**2.600.710**	**573.246**	**842.000**

Samtliga förvaltningsfastigheter ägs av koncernen. Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark, byggnad eller båda) som innehas för att generera hyresinkomster samt öka kapitalets värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värderas årligen av ett oberoende värderingsföretag. Värderingsföretaget har betydande erfarenhet av att värdera dessa typer av fastigheter i de geografiska områden där koncernens förvaltningsfastigheter är belägna. Värdet beräknas genom att diskontera de årliga nettohyresintäkterna med en diskonteringsränta som speglar risken i nettokassaflödena. De verkliga värden som framkommer representerar de belopp till vilket tillgångarna skulle kunna bytas mellan en kunnig, villig köpare och en säljare i en transaktion på armlängds avstånd vid dagen för värdering.

Värderingsparametrar 2026-09-30		
	Genomsnitt	Intervall
Diskonteringsränta (%)	7,3%	6,3% – 9,1%
Inflation (%)	2,0%	2,0%
Långsiktig vakansgrad (%)	6,0%	0,3% – 12,0%
Långsiktig tillväxt hyresvillkor (%)	2,0%	2,0%

Följande förutsättningar ligger till grund för värderingarna.

Värderingsparametrar 2025-12-31		
	Genomsnitt	Intervall
Diskonteringsränta (%)	7,7%	6,5-8,9%
Inflation (%)	2,0%	2%
Långsiktig vakansgrad (%)	4,9%	0,25-10%
Långsiktig tillväxt hyresvillkor (%)	2,0%	0,0%

Förändringar i verkligt värde redovisas i den period som vinsten/förlusten hänför sig till. Den senaste oberoende värderingen genomfördes den 2026-09-17.

Förvaltningsfastigheter skrivs inte av.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Baserat på Bolagets bedömda långsiktiga intjäningsförmåga skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 127,7 Mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 282,0 Mkr uppåt respektive 229,7 Mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 5,8 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

30/09/2026	Driftnetto				
Avkastningskrav	**MKR**	**-5.0%**	**-2.5%**	**0.0%**	**2.5%**	**5.0%**
	-0.50%	140,3	211,1	282,0	352,9	423,8
	-0.25%	-1,0	66,2	133,4	200,6	267,8
	0%	-127,7	-63,8	-	63,8	127,7
	0.25%	-242,1	-181,3	-120,4	-59,6	1,2
	0.50%	-345,9	-287,8	-229,7	-171,6	-113,5

31/12/2025	Driftnetto				
Avkastningskrav	**MKR**	**-5,0%**	**-2,5%**	**0,0%**	**2,5%**	**5,0%**
	-0,50%	30,6	53,6	76,5	99,5	122,5
	-0,25%	-7,3	14,6	36,6	58,6	80,5
	0%	-42,1	-21,1	-	21,0	42,1
	0,25%	-74,1	-53,9	-33,7	-13,5	6,7
	0,50%	-103,6	-84,2	-64,8	-45,3	-25,9

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda långsiktiga intjäningsförmågan skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 187,1 Mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 5,8 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring långsiktig vakans 2026-09-30				
-5,0%	**-2,5%**	**0,0%**	**2,5%**	**5,0%**
187,1	93,6	-	-93,6	-187,1

Förändring långsiktig vakans 2025-12-31				
-5,0%	**-2,5%**	**0,0%**	**2,5%**	**5,0%**
70,2	35,1	-	-35,1	-70,2

Det finns inga väsentliga avtalsförpliktelser att köpa, bygga eller utveckla förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är ställda som pant som säkerhet för rörlig ränta på banklån och skuldebrev.

	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2025
	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025
Hyresintäkter	49.508	24.078	33.372
Övriga intäkter	–	–	1.313
Direkta driftskostnader som genererar hyresintäkter	-12.837	-9.701	-9.680
Direkta driftskostnader som inte genererar hyresintäkter	-283	-368	-698
Resultat från förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde	36.388	14.009	24.307

Verkligt värde hierarkin 2026-09-30		
Tillgångar värderade till verkligt värde:	**Nivå 3**	**Totalt**
Förvaltningsfastigheter	2.600.710	2.600.710
Totala förvaltningsfastigheter till verkligt värde	**2.600.710**	**2.600.710**

Verkligt värde hierarkin 2025-12-31		
Tillgångar värderade till verkligt värde:	**Nivå 3**	**Totalt**
Förvaltningsfastigheter	842.000	842.000
Totala förvaltningsfastigheter till verkligt värde	**842.000**	**842.000**

Samtliga av koncernens förvaltningsfastigheter värderas med utgångspunkt i icke observerbara data (nivå 3). Under rapportperioden har det inte skett några överföringar till eller från nivå 3.

4. Upplåning

			Koncern		
	Rörlig ränta	Effektiv ränta %	Förfalloår	30/09/2026	31/12/2025
Finansiering produktion av bostadsrätter	Nej	-	2026-2027	–	209.023
Finansiering förvaltningsfastigheter	Blandat	4,88%	2026-2030	1.296.239	510.313
Övrig fastighetsfinansiering	Blandat	9,36%	2026-2027	98.591	14.559
Obligationslån	Ja	8,26%	2029	292.552	–
Totalt räntebärande skulder				1.687.382	733.895

Räntesatsen är ett beräknat vägt genomsnitt. Skulderna har redovisats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden.

Säkerhet

Förvaltningsfastigheter är ställda som säkerhet (pant) för finansiering av förvaltningsfastigheter.

5. Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner			Koncern		Moderbolag	
Transaktionstyp	Part	Avseende	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Realisationsvinst aktieförsäljning	Lindesbergs Bygg	Fastighetsprojekt	19.685	21.450		13.428
Intäkt sålda tjänster	BOX Bygg	Tjänster		5.000	-	-
Övriga förmedlade tjänster utöver styrelseuppdrag	Styrelseledamot	Konsultation		185		
Övriga förmedlade tjänster utöver styrelseuppdrag	ER Projektpartner	Tjänster	2.604			
Övriga förmedlade tjänster utöver styrelseuppdrag	Proper Förvaltning	Tjänster	619		-	-
Totalt			**22.908**	**26.635**	**-**	**13.428**

Fordringar på närstående parter		Koncern		Moderbolag	
Transaktionstyp	Part	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Fordran aktieförsäljning	Derome	21.450	21.450	-	13.428
Fordran aktieförsäljning	Lindesbergs Bygg	19.700			
Lån	Derome	3.900	3.906	-	
Fordran levererade tjänster	BOX Bygg	1.000	5.000	-	-
Totalt		**46.050**	**30.356**	-	**13.428**

Samtliga fordringar på närstående parter redovisas som övriga kortfristiga fordringar.

6. Händelser efter periodens utgång

2026-11-05 Storsala rekryterar Sofia Strandell som fastighetschef

2026-11-11 Storsala har tecknat avtal om att förvärva två fastigheter i Veddesta, Järfälla kommun, med byggrätter för cirka 450 bostäder.

Intygande

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

Stockholm den 26 november 2026

Johan Nordenfalk
Styrelseordförande

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Hans Eckerström
Styrelseledamot

Richard Mazeret
Styrelseledamot

Martin D'Amore
Styrelseledamot

Orlando Villacrez
Vice styrelseordförande

Erik Engvall
Verkställande direktör

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Storsala AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen i denna delårsrapport har publicerats genom nedanstående kontaktpersons försorg, vid den tidpunkt som anges av Storsala AB:s (publ) nyhetsdistributör Cision vid publiceringen av denna delårsrapport.

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

För ytterligare information kontakta

Erik Engvall, VD
mobil: 072-596 70 77

Jonas Sundin, CFO
mobil: 073-690 87 60