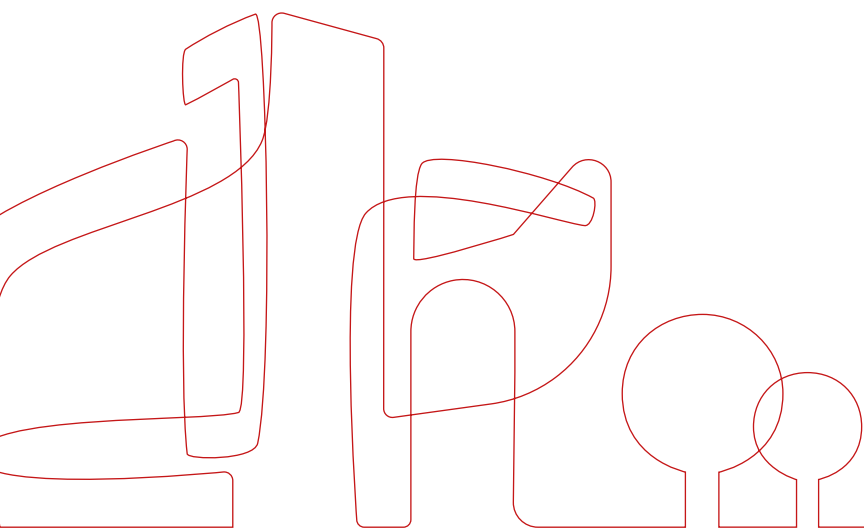




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q3

JANUARI–SEPTEMBER 2025

Perioden i sammandrag

Första nio månaderna 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 494 mkr (2 916). Hyresintäkterna ökade med 1,6 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 1 769 mkr (2 035). Driftnettot ökade med 2,9 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat uppgick till 722 mkr (643).
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -189 mkr (-3 291).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 593 mkr (-5 116).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 615 mkr (310).
- Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 026 mkr (798), varav Sveafastigheter 692 mkr (336). Förvärv av fastigheter uppgick till 270 mkr (4 080).

Viktiga händelser under perioden

- Obligationsinnehavaren som accelererade obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfarande gentemot SBB.
- I april sålde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen frigör omkring 345 mkr i likvida medel.
- SBB uppdaterade i april bolagets finansiella- och operationella mål samt utdelningspolicy.

- SBB genomförde i maj en apportemission om totalt 164 561 931 B-aktier till TRG-koncernen, vilka senare har överlåtits till APG Invest AS ("Aker"). B-aktierna emitterades till en teckningskurs om 4,25 kronor per B-aktie och SBB-koncernen erhöll 39 808 989 aktier i PPI.
- På SBBs årsstämma i maj omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten och Lennart Sten till styrelseledamöter. Han-Suck Song och Tone Kristin Omsted valdes till nya styrelseledamöter. Villkorat av nödvändiga regulatoriska godkännanden från Inspektionen för strategiska produkter (ISP) valdes Kjell Inge Røkke och Øyvind Eriksen till nya styrelseledamöter. Godkännande erhöles i juli, vilket innebär att styrelsen i SBB utgörs av ovan åtta ordinarie ledamöter.
- I maj ingick Aker avtal om att utbyta B-aktier mot A-aktier i SBB. Transaktionen slutfördes den 10 juli efter att godkännande erhöles enligt lagen om utländska direktinvesteringar. Efter transaktionen innehar Aker 100 923 623 A-aktier och 55 523 175 B-aktier vilket motsvarar 8,85 procent av kapitalet och 29,11 procent av rösterna.
- I maj ingick SBB avtal om att avyttra fyra fastigheter i Storstockholm till en nordamerikansk pensionsfond. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 179 mkr och innebar en total likvid på 1 107 mkr.

Viktiga händelser efter perioden

- SBB har i oktober tecknat ett 15-årigt avtal med Stockholm Stad avseende fastigheten Kultorp 3 på Södermalm i Stockholm, där kommunen sedan drygt 25 år bedriver vård- och omsorgsverksamhet.
- Valberedning inför årsstämman 2026 har i oktober tillsatts och består av Ilija Batljan, Svein Oskar Stoknes, Rikard Svensson, Leif West och Lennart Sten.

Nyckeltal

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltning					
Förändring Hyresintäkter, jämförbart, %	1,6	5,9	1,6	3,1	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart, %	2,9	7,4	1,4	3,7	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	93,5	-	-	93,6
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	15	22	11	21	23
Resultat per aktie					
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,47	0,44	0,23	0,16	0,42
Resultat per stamaktie A och B, SEK per aktie	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54
Fastigheter					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	54 694	53 867	54 694	53 867	55 653
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,8	4,9	4,8	4,9	4,9
Fastighetsexponering, inkl andel av ej konsoliderade innehav, mkr	94 268	102 513	94 268	102 513	92 822
Finansiell ställning					
Belåningsgrad, %	59	62	59	62	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,7	-	-	2,0
Långsiktigt substansvärde/aktie, kr	8,98	9,73	8,98	9,73	8,62
Avkastning					
Direktavkastning fastigheter, %	4,9	4,7	-	-	4,9
Värdeutveckling fastigheter, %	-1,0	-5,5	-	-	-4,2
Totalavkastning fastigheter, %	3,8	-0,8	-	-	0,7

I Affärsidé

Att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och bostäder i Sverige. Fastighetsbestånd ska generera ett stabilt ökande driftnetto.

I Finansiella mål

- **Substansvärde:** Generera tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- **Driftnetto:** Driftnetto i jämförbart bestånd ska öka med minst KPI + 1 procent per år.
- **Rating:** Koncernen ska på lång sikt uppnå BBB- rating som lägst.
- **Ledande bolag:** Skapa effektiva och ledande bolag inom alla affärsområden, vars finansiering uppnår investment grade i kreditbetyg.
- **Energi:** Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030
 - Alla fastigheter når energiklass E som lägst
 - Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

I Strategi

SBB ska skapa ledande bolag inom affärsområdena;

Samhälle



Bostad



Utbildning



Utveckling



Affärsområden ägs helt eller delvis med syfte att skapa operationellt fokus och stordriftsfördelar. Detta ska i sin tur leda till en högre lönsamhet än för branschen som helhet.

SBB:s senaste affärsområde ska ha hög kompetens inom affärsområdet Utveckling och därmed sin projektverksamhet. Där ska allokerat kapital minst generera 15 procents avkastning på eget kapital. Affärsområdet Utveckling begränsas till 10 procent av bolagets balansräkning. Att erbjuda samhället ett totalt erbjudande rörande befintliga fastigheter och utveckling av nya fastigheter skapar konkurrensfördelar.

Investeringsstrategi

Fastigheter, och andelar i fastighetsbolag, som förvärvas av SBB ska påverka vinsten positivt och minska operationell samt finansiell risk genom att bolagets verksamhet diversifieras.

Fokus ska ligga på långsiktiga avtal och relationer med hyresgäster från den offentliga sektorn samt hyresreglerade bostäder i Sverige. Dessa fastigheter har begränsad till ingen nedsidesrisk i hyresnivå. Istället finns vanligtvis en potential att höja hyran. Sammantaget leder detta till stabilt ökande hyresintäkter och låg risk.

Finansiell strategi

Finansiering optimeras för respektive verksamhet och bolag, vilket skapar en diversifierad anskaffning av eget och lånat kapital. SBB:s målsättning är låg finansiell risk som uppnås genom ett investment grade-betyg om lägst BBB-.

Moderbolagets egna kapital ska bestå av stamaktier av serie A, B och D samt hybridobligationer med syfte att optimera risk och avkastning för bolagets aktieägare. Stamaktier av serie D och hybridobligationer har en förutbestämd maximal avkastning medan stamaktier av serie A och B har en avkastning som fullt ut påverkas av bolagets resultat.

Hållbarhetsstrategi

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- Fastigheternas energiprestanda
- Säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- Affärsetik och motverkande av korruption i alla led

I VD har ordet

SBB:s fastighetsexponering har ökat med 1,4 miljarder kronor under året. Den finansiella ställningen förbättras och samtliga affärsområden stärks genom värdeskapande transaktioner.

Fastighetsexponeringen ökar

SBB:s totala fastighetsexponering växte med en halv miljard under det tredje kvartalet till över nittiofyra miljarder. Transaktionsaktiviteten i beståndet präglas fortsatt av att dotter- och intressebolag växer, där vår andel av deras innehav ingår i fastighetsexponeringen.

En given partner för samhällsviktiga verksamheter

SBB:s relationer med hyresgäster fortsätter att fungera väl. Vi ser att kommuner runt om i landet uppskattar SBB som en långsiktig och pålitlig partner för offentlig sektor. Våra långa hyresavtal med kommuner och regioner ger stabil grund för fortsatt samarbete, och vi fortsätter att vara en aktiv partner där det finns behov av moderna lokaler för vård, omsorg, utbildning och förvaltning. Ett aktuellt exempel är det nyligen tecknade 15-åriga hyresavtalet med Stockholm Stad för fastigheten Kulltorp 3 på Södermalm, där vi tillsammans utvecklar vård- och omsorgsverksamhet i moderna och hållbara lokaler. Vi ser också att SBB:s erbjudande till bostadssektorn uppskattas av såväl kommuner som hyresgäster. Den tillit vi bygger upp över tid är något vi värnar om.

Starka bolag växer fram

SBB fortsätter att arbeta mot en allt starkare finansiell struktur och bättre förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för aktieägarna. Det sker till stor del genom att skapa helägda eller delägda bolag som finansierar sig på ett optimalt sätt. Slutmålet är att alla fastigheter ska förvaltas effektivt i transparenta och finansiellt starka bolag.

Nordiqus, SBB:s intressebolag inom utbildningsinfrastruktur bildades redan 2022 och har sedan tidigare en optimerad struktur och kan kapitalisera på sin marknadsledande position. Bolaget ger utdelning och växer på ett lönsamt sätt genom förvärv.

Sveafastigheter, SBB:s dotterbolag inom bostadsfastigheter, har det senaste året investerat för att bli noterat på Nasdaq Stockholm, vara med i EPRA index samt vara etablerat på kapitalmarknaden och nå förmånlig finansiering via ett investment grade-betyg. Som största renodlade bostadsbolag på börsen och med en ledningsgrupp fokuserad på att förbättra driftnettot långsiktigt, finns det goda förutsättningar att leverera bättre avkastning än branschen som helhet. Under kommande år är min bedömning att det kommer att finnas särskilt gynnsamma förutsättningar för stark driftnettoutveckling tack vare god allmän hyrestillväxt på marknaden och planerade förbättringsåtgärder. Men redan nu finns klara tecken på god utveckling.

Public Property Invest genomför löpande förvärv som stärker bolagets marknadsposition och lönsamhet. Arbetet med att skapa en nordisk plattform för i huvudsak offentliga fastigheter underlättas av god tillgång på såväl eget som lånat kapital. Jag är övertygad om att bolaget kommer kunna växa med god lönsamhet framöver.

Vi jobbar vidare med SBB Samhälle och SBB Utveckling, med fastighetsexponering om 39 mdkr. SBB Samhälle förvaltar kassaflödesfastigheter med äldreboenden som största delsegment och som är attraktivt på kapitalmarknaden. SBB Utveckling äger fastigheter där mer resurser behövs för att omvandla potential till långsiktigt värde. SBB kommer kunna presentera fler värdeskapande åtgärder i likhet med projektet som såldes i april där Kriminalvården ska hyra 34 600 kvm toppmoderna hållbara lokaler.



SBB drar nytta av förbättrad kapitalmarknad

Trenden vände redan för något år sedan, men förhållandena blir fortsatt allt bättre på kapitalmarknaden. Utöver den generella marknadsförbättringen så erhåller SBB:s dotterbolag och intressebolag en allt bättre marknadsposition med lägre kreditmarginaler som resultat. Min bedömning är att Nordiqus, Sveafastigheter och PPI kommer nå förmånligare finansiering än marknaden i genomsnitt inom en inte alltför avlägsen framtid. Det leder till att SBB:s fastighetsexponering finansieras med lägre kreditmarginaler framöver.

Den starkare finansieringsmarknaden generellt bidrar till att transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden stiger, och att efterfrågan på fastigheter utvecklas väl. Fortsätter vi öka intäkterna från våra fastigheter borde vi kunna visa positiva värdeförändringar framöver.

Stabilisering i portföljen och fortsatt positiv intjäningsutveckling

Efterfrågan inom SBB:s kärnsegment – samhällsfastigheter, bostäder och utbildning – är fortsatt stabil, med stöd av indexreglerade avtal, långsiktiga hyresrelationer och hyresbostäder på en reglerad marknad.

SBB:s driftnetto för jämförbara bestånd ökade med 2,9 procent under perioden januari till september 2025 jämfört med motsvarande period 2024. Intäkterna steg med 1,6 procent i jämfört bestånd och uthyrningsgraden om 94,2 procent, exklusive utvecklingsfastigheter, visar fortsatt stabilitet i beståndet. Framför allt bostadssegmentet utvecklas väl och på något kvartals sikt bör nya investeringar och uthyrningar inom samhällsfastigheter bidra i ökad utsträckning till högre intäkter.

Att det totala driftnettot är lägre än föregående år beror främst på genomförda avyttringar i syfte att stärka balansräkningen och etablering av joint ventures.

Organisationen stärks – centrala kostnader normaliseras

Det är glädjande att åtgärderna för att minska administrativa kostnader ger resultat. För kvartalet uppgick de till 11 procent av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period 2024 då administrationskostnaderna var 21 procent av hyresintäkterna. Förbättringsarbete medför initialt att mer resurser behöver tillsättas för att optimera strukturer, system och arbetssätt. Självständiga dotterbolag och intressebolag har tillförts högpresterande medarbetare och förbättrade strukturer har skapats, vilket är en investering för framtiden. Moderbolagets funktioner, såsom finans, juridik och redovisning har tillförts ökade resurser i syfte att höja kvaliteten och genomföra strukturella förbättringar. Detta inkluderar insourcing av ekonomiförvaltning och redovisningssystem, vilket genomfördes vid årets slut. Insourcing leder till initiala kostnader men kommer därefter att generera långsiktig besparing.

De centrala administrationskostnaderna har påverkats av komplexa strukturer, hög förändringstakt och juridiska processer. Förändringstakten kommer att avta, och komplexa strukturer kommer att bli färre vilket sänker kostnader framöver. Målet är att öka kvaliteten och normalisera den centrala kostnadsnivån till slutet av 2026, vilket bedöms innebära en normaliserad centrala administrationskostnad som uppgår till närmare tio procent av driftnettot beroende på fastighetssammansättning.

Gynnsam skuldhantering

SBB:s genomsnittliga ränta uppgick till 2,4 procent vid periodens slut, med en genomsnittlig löptid på 2,5 år. SBB kommer fortsätta återbetala kortfristig finansiering, vilket får effekten att snitträntan kan sjunka på medellång sikt. Detta då SBB:s långa obligationer har låg ränta. Gynnsamma marknadsförhållanden för finansiering kommer bidra till väsentligt förbättrade förvaltningsresultat i helägda och delägda bolag framöver. Det är positivt då SBB indirekt påverkas positivt av detta.

SBB:s fastighetsexponering får allt bättre tillgång till såväl eget som lånat kapital, vilket till stor del förklaras av generellt stark kapitalmarknad och på de strukturförbättringar som genomförts.

”Vi ser att kommuner runt om i landet uppskattar SBB som en långsiktig och pålitlig partner för offentlig sektor.”

Fortsatt genomförande av den strategiska planen

Steg för steg genomför vi den plan vi presenterade redan 2023. SBB arbetar mer och mer i medvind under slutfasen av den strategiska planen och vi ser redan resultat av genomförda åtgärder. Löpande hyresnivåökningar och ökad efterfrågan tack vare befolkningstillväxt och låg nyproduktion borde sammantaget bidra till stabilt ökat driftnetto och långsiktigt god värdestegring.

Känslan är att avkastningskraven, på fastigheter, har goda möjligheter att sjunka bland annat tack vare starkare kapitalmarknader, vilket påverkar värderingen positivt. Sammantaget kan man säga att det på många sätt blåser medvind för bostäder och samhällsfastigheter. Till sist vill jag tacka alla anställda för stort engagemang och hyresgäster och partners för deras fortsatta starka förtroende.

Leiv Synnes
VD

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-09-30.

- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-09-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures och intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hysesintäkter	1 372	1 603	33	228	3 237
Driftkostnader	-211	-442	-5	-95	-754
Underhåll	-49	-54	-2	-17	-121
Fastighetsskatt	-35	-24	0	-12	-71
Driftnetto	1 078	1 083	25	105	2 291
Administration					-482
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag					1 809
<i>per stamaktie</i>					<i>1,00</i>
Resultat från joint ventures och intresseföretag					670
Finansiella intäkter					51
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 240
Rörelseresultat					1 289
<i>per stamaktie</i>					<i>0,71</i>
Ränta hybridobligationer					-362
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-164
Resultat hänförligt till stamaktieägare					763
<i>per stamaktie</i>					<i>0,42</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en ränta om 2,44 procent motsvarande det vägda genomsnittet i skuldportföljen vid periodens utgång.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag									Totalt
	Nordiqs AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB ¹⁾	SBB Infrastructure AB ²⁾	SBB Social Facilities AB ²⁾	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures-företag	
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	33,54%	100%	100%	100%	34,0%	34,7%	31,3%	50,0%	
Hysesintäkter	2 381	988	403	389	638	41	77	36	8	
Driftnetto	2 047	892	271	293	481	20	65	30	6	
Resultat före finansiella poster	1 909	793	258	278	457	20	65	30	6	
Förvaltningsresultat	980	440	-	-99	109	12	42	11	4	
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	489	148	-	-99	109	4	15	4	2	670

1) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

2) SBB har ingått samarbets- och finansieringsavtal med Castlelake. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Konsoliderat fastighetsbestånd

Affärsområde Belopp i mkr	Fastighetsbestånd				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal (år)	Initial direkt- avkastning
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Samhälle										
Sverige	501	10 856	20 717	480	92%	688	1 373	510	10	4,92%
Finland	249	6 325	25 409	-	94%	518	2 080	422	6	6,67%
Norge	66	1 635	24 689	-	100%	101	1 529	93	9	5,67%
Danmark	42	664	15 652	-	99%	65	1 544	52	4	7,78%
Totalt Samhälle	858	19 479	22 134	480	93%	1 372	1 599	1 077	8	5,67%
Bostad										
Universitetsorter	435	10 128	21 091	952	95%	623	1 431	407	-	4,43%
Stockholm/Mälardalen	247	11 982	33 552	3 699	95%	477	1 934	353	-	4,26%
Göteborg/Malmö	227	5 396	23 607	27	99%	340	1 493	230	-	4,29%
Övriga städer	139	2 368	16 259	101	85%	163	1 171	93	-	4,08%
Totalt Bostäder	1 049	29 874	23 927	4 779	95%	1 603	1 528	1 083	-	4,31%
Utbildning										
Sverige	13	271	20 528	-	99%	20	1 515	16	12	5,78%
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	151	14 596	-	100%	13	1 258	10	8	6,37%
Totalt Utbildning	24	422	17 922	-	100%	33	1 402	25	11	5,99%
Utveckling										
Sverige	199	3 964	9 605	2 054	62%	148	745	68	3	3,55%
Finland	60	783	13 044	-	62%	75	1 242	35	6	4,51%
Norge	13	172	7 769	67	100%	6	415	2	18	1,66%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	272	4 919	10 272	2 122	63%	228	839	105	6	3,75%
Totalt	2 203	54 694	21 476	7 380	91%	3 237	1 469	2 290	8	4,84%

Samhälle och Utbildning - Hyresintäkt per hyresgäst

Största hyresgäster	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	110	7,9%
Attendo	77	5,5%
Mehiläinen Oy	75	5,4%
Skellefteå Kommun	67	4,7%
Finska staten	61	4,3%
Humana	55	3,9%
Region Skåne	40	2,8%
Danska staten	37	2,7%
Västerås Kommun	34	2,4%
Karlskrona kommun	29	2,0%
Region Dalarna	27	1,9%
Svenska staten	26	1,9%
Norlandia	25	1,8%
Helsingfors huvudstadsregion	24	1,7%
Bodens Kommun	24	1,7%
Norra Österbottens välfärdsområde	23	1,7%
Göteborgs Stad	22	1,6%
Ambea	22	1,6%
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	20	1,4%
Randers Kommune	19	1,3%
Delsumma topp 20	819	58,3%
Övriga	586	41,7%
Totalt	1 405	100,0%

Bostad - Hyresgäster per kommun

Största kommuner	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	108	158	9,9%
Skellefteå	1 545	107	128	8,0%
Helsingborg	941	65	96	6,0%
Västerås	708	41	89	5,6%
Höganäs	744	57	82	5,1%
Stockholm	569	46	75	4,7%
Falun	724	47	69	4,3%
Karlskrona	371	43	62	3,9%
Haninge	367	22	59	3,7%
Umeå	705	33	56	3,5%
Borås	506	39	56	3,5%
Södertälje	440	25	48	3,0%
Kävlinge	407	27	42	2,6%
Sundbyberg	199	19	39	2,4%
Landskrona	369	28	36	2,3%
Nykvarn	322	16	32	2,0%
Karlstad	302	13	31	2,0%
Borlänge	318	20	31	1,9%
Norrtälje	271	19	27	1,7%
Eskilstuna	198	14	24	1,5%
Delsumma	11 541	791	1 241	77,5%
Övriga	3 603	258	361	22,5%
Totalt	15 144	1 049	1 603	100,0%

Fastighetsexponering

94,3 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Konsoliderade fastigheter	Minoritet	Andel av ej konsoliderade fastigheter	SBB:s totala exponering
Bostad	29,9	-11,1	10,0	28,8
Samhälle	19,5	-	20,7	40,2
Utbildning	0,4	-	19,9	20,3
Utveckling	4,9	-	0,1	5,0
Total	54,7	-11,1	50,6	94,3

Översikt

Siffror enligt intjäningsförmåga

SBB:s exponering Belopp i mkr	Konsoliderat fastighetsbestånd			Minoritetsintresse			SBB Residential, SBB Infrastructure & SBB Social Facilities ¹⁾			Nordiqus & Public Property Invest ²⁾			Övriga innehav			Totalt		
Innehav	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾
Samhälle																		
Äldreboende	5 666	381	314	-	-	-	6 662	412	309	-	-	-	188	7	7	12 516	801	629
LSS	4 766	321	279	-	-	-	2 495	163	133	-	-	-	-	-	-	7 261	484	412
Statlig infrastruktur och Kommunhus	3 519	205	170	-	-	-	1 262	92	72	-	-	-	466	27	23	5 246	324	265
Sjukhus & vårdcentral	3 145	256	178	-	-	-	1 149	93	70	-	-	-	195	11	9	4 489	360	257
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 941	331	299	-	-	-	4 941	331	299
Offentliga kontor	1 622	173	114	-	-	-	963	89	62	-	-	-	-	-	-	2 495	211	147
Övrigt	281	36	21	-	-	-	2 215	175	126	-	-	-	-	-	-	2 586	262	176
Projekt- och byggrätter	480	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-	-	-	-	630	-	-
Samhälle totalt	19 479	1 372	1 077	-	-	-	14 896	1 024	772	4 941	331	299	848	45	39	40 165	2 773	2 186
Bostad																		
<i>Sveafastigheter</i>																		
Hyresbostäder	24 785	1 558	1 052	-9 492	-597	-403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 293	962	649
Projekt- och byggrätter	4 079	-	-	-1 562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 517	-	-
Summa Sveafastigheter	28 864	1 558	1 052	-11 054	-597	-403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 810	962	649
<i>Övrigt innehav</i>																		
Hyresbostäder	311	45	31	-	-	-	6 034	403	271	-	-	-	1 712	104	65	8 057	551	367
Projekt- och byggrätter	700	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	2 248	94	38	2 963	94	38
Bostad totalt	29 874	1 603	1 083	-11 054	-597	-403	6 050	403	271	-	-	-	3 959	198	103	28 830	1 607	1 054
Utbildning																		
Förskola	120	7	6	-	-	-	13	1	1	8 965	494	459	-	-	-	9 098	503	466
Grundskola/Gymnasium	302	26	19	-	-	-	30	2	2	7 779	497	393	-	-	-	8 111	525	414
Universitet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 071	195	168	-	-	-	3 071	195	168
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-
Utbildning totalt	422	33	25	-	-	-	55	3	3	19 815	1 187	1 020	-	-	-	20 292	1 223	1 048
Utveckling																		
Utvecklingsfastigheter	4 919	228	105	-	-	-	63	-	-	-	-	-	-	-	-	4 981	228	105
Utveckling totalt	4 919	228	105	-	-	-	63	-	-	-	-	-	-	-	-	4 981	228	105
Summa innehav	54 694	3 237	2 290	-11 054	-597	-403	21 064	1 430	1 046	24 757	1 518	1 319	4 808	243	141	94 268	5 831	4 393

1) Avser SBB:s andel av JV-bolagen SBB Residential Property, SBB Infrastructure och SBB Social Facilities där SBB äger 100% av stamaktierna. Se sida 10 för mer information.

2) Avser SBB:s andel av intressebolagen Nordiqus och Public Property Invest ASA. Se sida 10 för mer information.

3) Marknadsvärde

4) Driftnetto

Projekt- och Fastighetsutveckling

62%

upparbetsgrad
pågående produktion

15,1%

avkastning kvarvarande
investering

100%

av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Nyproduktion

Segment	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)	Bokfört värde (mkr)
Samhälle	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostad	100%	656	35 544	4	103	88	1 048	614	1 662	6,2%	5,3%	1 206
Utbildning	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utveckling	100%	-	5 312	1	16	15	119	155	274	5,7%	5,3%	134
Total portfölj	100%	656	40 856	5	119	103	1 167	769	1 936	6,1%	5,3%	1 341
SBB konsoliderat bestånd	100%	656	40 856	5	119	103	1 167	769	1 936	6,1%	5,3%	1 341
SBB:s andel av Total portfölj	100%	656	40 856	5	119	103	1 167	769	1 936	6,1%	5,3%	1 341

Investeringar i befintligt bestånd

Segment	SBB:s andel	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	3	6	23	26	48	13,5%
Bostad	100%	6	8	123	10	133	6,3%
Utbildning	50%	11	28	213	131	344	8,0%
Utveckling	100%	-	-	-	-	-	-
Total portfölj	67%	20	43	359	166	525	8,1%
SBB konsoliderat bestånd	100%	9	15	146	36	181	8,2%
SBB:s andel av Total portfölj	100%	20	29	252	101	353	8,1%

Projekt- och byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer (kvm)	Fas 2 - Med planbesked (kvm)	Fas 3 - Lagakraftvunna detaljplaner (kvm)	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Samhälle	100%	178 879	199 780	348 084	726 743	375	516
Bostad	100%	170 252	314 265	283 518	768 035	2 193	2 856
Utbildning	53%	325 725	119 621	223 617	668 963	192	288
Utveckling	76%	307 274	408 780	560 489	1 276 543	3 563	2 791
Total portfölj	85%	982 130	1 042 446	1 415 708	3 440 284	6 324	1 838
SBB konsoliderat bestånd	100%				2 023 075	4 259	2 105
SBB:s andel av Total portfölj	100%				2 916 522	5 382	1 845

Projekt- och byggrättsexponering

Segment	Konsoliderat bestånd (mkr)	Avgår minoritetsintresse (mkr)	JV-innehav, SBBs andel (mkr)	Total exponering (mkr)
Samhälle	247	-	128	375
Bostad	3 384	-1 288	16	2 112
Utbildning	-	-	102	102
Utveckling	1 969	-11	888	2 846
Totalt	5 600	-1 299	1 134	5 435

Joint ventures och intresseföretag

SBB har, som en del i bolagets aktiva portföljförvaltning, investerat i joint ventures och intresseföretag för att komma över attraktiva fastigheter och tillgångar som annars inte är tillgängliga på den reguljära transaktionsmarknaden, och för att dra nytta av starka plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt. Samarbeten kan även skapas för att underlätta kapitalanskaffning. Nedan beskrivs de största joint ventures och intresseföretagen. Samtliga joint ventures och intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Nordiqs AB

Nordiqs AB bildades år 2022 och äger över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Portföljen består av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och universitet. SBB äger 49,84 procent av aktierna och resterande del ägs av Brookfield.

Public Property Invest ASA

Public Property Invest ASA äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norden inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Bolaget är noterat på Oslo börs. SBB äger vid utgången av kvartalet 33,54 procent och redovisar innehavet som intresseföretag.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB äger hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Bolaget bildades i juli 2023 och har emitterat preferensaktier i samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB är joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolagen äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norden. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av samarbets- och finansieringsavtal. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint ventures.

Sveafastigheter

SBB äger 61,7 procent (61,2) i Sveafastigheter AB (publ). Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-09-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Redovisat värde, 2025-01-01	2 609	2 937	8 603	1 403	15 551
Anskaffningar	698	-	-	-	698
Aktieägartillskott	375	171	-	66	612
Utdelningar	-57	-	-71	-220	-348
Resultatandel	-397	-15	353	12	-47
Övrigt totalresultat	2	-	-167	-	-165
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-60	-1	-1	-3	-65
Avyttringar	-	-	-	-9	-9
Valutakursdifferens	-53	-	-	-	-53
Redovisat värde, 2025-09-30	3 116	3 093	8 717	1 249	16 174

Övriga upplysningar, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqs AB	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	11	70	27	170	2 639	1 960	3 093	2 937	8 716	8 603
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 596	3 478	-	-	44	-	33	76	4 297	4 115
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	9 490	9 452	5 461	5 424	14 733	10 550	6 113	5 967	39 758	38 739
Antal fastigheter ¹⁾	98	98	164	164	104	72	212	212	664	654
Antal kvm, tusental ¹⁾	441	441	261	261	635	395	283	284	1 351	1 337
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	96	93	94	98	97	95	93	95	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,4	4,6	5,0	7,5	5,1	-	-	11,6	12,4
Räntebärande skulder, mkr ^{1) 2)}	5 605	5 693	4 990	5 188	10 388	5 823	2 550	2 417	17 904	16 192
Snittränta, %	5,77	6,30	7,01	7,64	4,99	5,18	13,00	13,00	4,79	4,00
Kapitalbindning, år	0,65	1,12	0,41	1,14	4,8	4,09	2,88	3,63	11,52	5,41
Räntebindning, år	0,25	0,25	0,25	0,25	-	3,87	2,88	3,63	11,43	8,34

1) Avser hela bestånden

2) Exklusive efterställda ägarlån

Resultat från joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2025-01-01	2024-06-13	2025-01-01	2024-03-11	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30
SBB:s ägarandel, %	100	100	100	100	33,54	36,26	100	100	49,84	49,84
Hysesintäkter	495	218	299	212	663	478	300	279	1 830	1 786
Driftnetto	385	189	223	163	614	430	178	176	1 558	1 494
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	354	172	191	133	551	391	119	139	1 460	1 399
Periodens resultat	-316	-307	-252	-485	413	-204	-15	-190	767	-1 153
Resultat från joint ventures och intresseföretags resultat	-316	-307	-252	-485	144	-87	-15	-190	352	-662
Varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	354	172	191	133	191	156	119	139	728	697

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-01-01 – 2025-09-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	771	119	728	-9	1 609
Värdeförändring fastigheter	104	109	69	20	303
Finansiella poster	-1 112	-242	-418	-47	-1 819
Värdeförändring finansiella instrument	-45	-	13	-	-32
Skatt	-115	-1	-38	49	-106
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-397	-15	353	12	-47
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-60	-1	-1	-3	-65
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-457	-16	352	9	-111

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-09-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	492	139	697	70	1 399
Värdeförändring fastigheter	-585	-72	-941	54	-1 544
Finansiella poster	-661	-241	-464	-99	-1 465
Värdeförändring finansiella instrument	-20	-	42	-	22
Skatt	-115	-15	3	-38	-165
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-889	-190	-662	-13	-1 753
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	1	-	149	150
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	96	324	-93	-43	284
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-793	136	-755	93	-1 319

Belopp i Mkr	2025-07-01 – 2025-09-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	279	45	255	-25	554
Värdeförändring fastigheter	-24	33	-3	22	28
Finansiella poster	-367	-82	-132	-16	-597
Värdeförändring finansiella instrument	-16	-	-	-	-17
Skatt	-37	-7	-109	7	-146
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-165	-11	11	-13	-177
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-1	-	-1	-1	-3
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-167	-11	10	-14	-181

Belopp i Mkr	2024-07-01 – 2024-09-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	259	56	238	3	555
Värdeförändring fastigheter	-161	-28	1	-16	-204
Finansiella poster	-347	-83	-165	-75	-669
Värdeförändring finansiella instrument	-22	-	-180	-	-202
Skatt	-66	-	-43	-5	-114
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-337	-55	-149	-93	-634
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	1	-	42	43
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	228	-1	-	-	227
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-110	-55	-149	-51	-364

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	627	155	919	42	1 742
Värdeförändring fastigheter	-570	-58	-1 141	5	-1 764
Finansiella poster	-999	-324	-604	-119	-2 047
Värdeförändring finansiella instrument	-30	-	93	-	63
Skatt	-145	-11	-36	-23	-215
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-1 118	-238	-770	-95	-2 221
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	372	372
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	95	318	-133	-43	238
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto. Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 2,9 procent.

Ambitionen är att stärka den finansiella situationen så att ett kreditbetyg för moderbolaget om lägst BBB- uppnås på sikt. Ett delmål är att större intressebolag och självständiga dotterbolag ska ha investment grade betyg om lägst BBB-. Syftet med starkt kreditbetyg är att kunna kombinera en stabil fastighetsverksamhet med långsiktig fördelaktig finansiering och därmed skapa förmånlig avkastning till låg risk.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent (2,4). Under de senaste tolv månaderna har bolaget minskat sina räntebärande lån med 2 420 mkr, till totalt 52 122 mkr (55 737). Belåningsgraden sjönk 2 procentenheter under första tre kvartalen till 59 procent (61).

Likviditeten var 4 024 mkr (6 087), fördelat på likvida medel om 1 702 mkr (2 491), likviditetsplaceringar om 217 mkr (371) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 2 105 mkr (3 225). Totalt har obligationer om 4 529 mkr, med förfall under första tre kvartalen, återbetalats enligt plan.

Utöver likviditeten om 4 024 mkr har SBB betydande innehav i börsnoterade bolag, med ett sammanlagt marknadsvärde om 7 534 mkr vid kvartalets utgång.

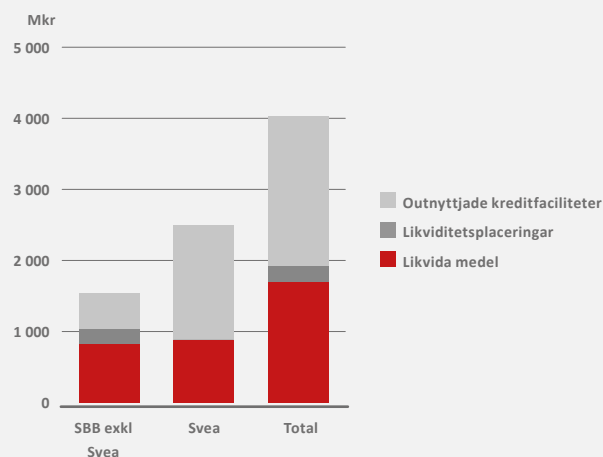
En stor del av SBB koncernens investering sker genom dotterbolaget Sveafastigheter som nått investment grade rating under 2025. Sveafastigheter har även noterats på Nasdaq och har därmed tillgång till såväl eget som lånat kapital. Intressebolagen Nordiqs och Public Property Invest finansierar sig också med hjälp av investment grade rating. Dessa bolag ger idag utdelning till SBB. De senaste årens strukturarbete har medfört finansiella fördelar för SBB.

SBB erbjuder fortsatt, på bilateral nivå, utbyte av obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), SBB Treasury Oyj mot obligationer utställda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ). Syftet är att förbättra finansieringsstrukturen vilket gynnar såväl SBB som dess finansierare.

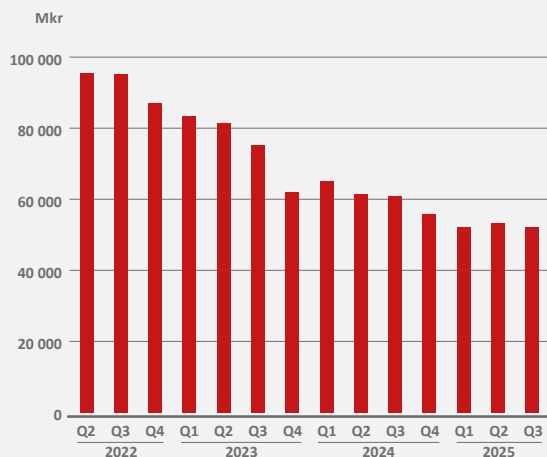
Nyckeltal

	policy	2025-09-30	2024-12-31
Räntebärande skuld, mkr		52 122	55 737
Belåningsgrad, %	< 50	59	61
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	19	20
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	2,4	2,0
Likviditet, mkr	> 1 000	4 024	6 087
Kapitalbindning, år	2-5	2,5	2,9
Räntebindning, år		2,5	3,1

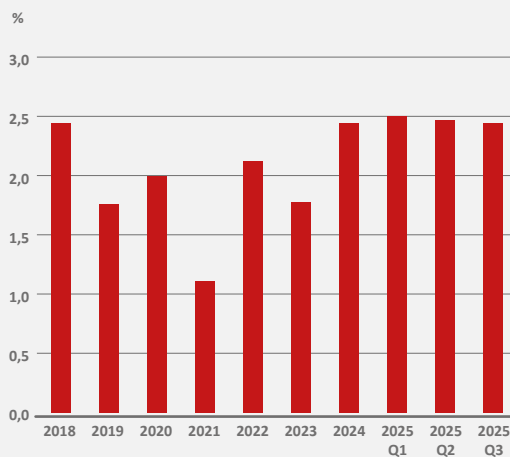
Likviditet



Räntebärande skuld



Snittränta



Kapitalbindning

Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv4 2025	145	3 182	3 327	6%
Kv1 2026	-	35	35	0%
Kv2 2026	-	2 457	2 457	5%
Kv3 2026	5 660	35	5 695	11%
Kommande 12 mån	5 805	5 709	11 514	22%
Kv 4 2026	-	35	35	0%
2027	9 695	9 192	18 886	36%
2028	8 492	460	8 952	17%
2029	10 319	67	10 386	20%
2030	800	67	867	2%
2031	800	67	867	2%
2032	-	67	67	0%
>2032	553	491	1 044	2%
Totalt	36 464	16 154	52 618	100%

Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	2025-09-30	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	10 548	20%
Obligationslån	29 883	57%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	5 695	11%
Obligationslån	5 996	12%
Summa räntebärande skulder	52 122	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	496	
Total nominell skuld	52 618	

Valutaexponering, 2025-09-30

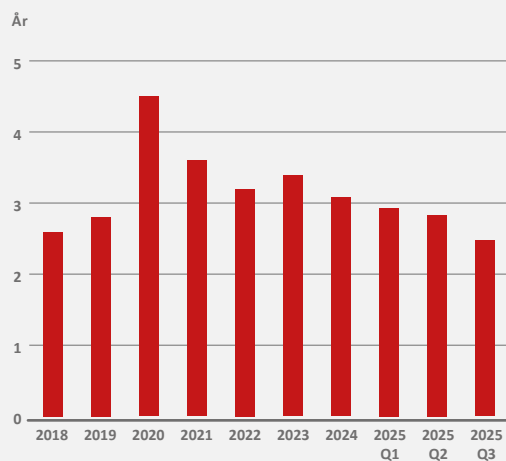
Belopp i Mkr	SEK	NOK	EUR	USD	DKK	Total
Totala tillgångar	74 670	1 843	7 576	2	853	84 944
Nominell skuld	-16 092	-330	-34 933	-942	-321	-52 618
Valutaderivat	-1 320	-	195	942	-	-183
Netto	57 259	1 513	-27 162	2	532	32 143

Räntebindning

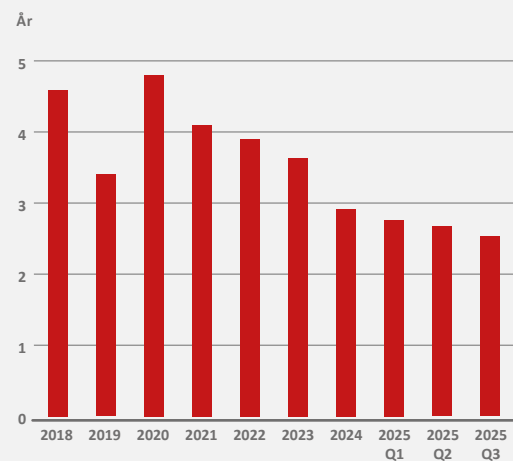
Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar	Snittränta inklusive räntesäkringar
2025	3 133	10 776	13 910	26%	2 943	6%	10,30%
2026	5 660	186	5 846	11%	8 649	16%	1,90%
2027	9 207	5 192	14 398	27%	17 473	33%	2,43%
2028	7 592	-	7 592	14%	8 912	17%	0,97%
2029	10 319	-	10 319	20%	13 625	26%	2,06%
2030	-	-	-	0%	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
2032	-	-	-	0%	65	0%	-6,82%
>2032	553	-	553	1%	553	1%	4,25%
Totalt	36 464	16 154	52 618	100%	52 801	100%	2,44%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Räntebindning



Kapitalbindning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hyesintäkter	2 494	2 916	817	806	3 708
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-580	-690	-156	-157	-874
Underhåll	-88	-138	-26	-40	-189
Fastighetsskatt	-57	-54	-21	-19	-74
Driftnetto	1 769	2 035	614	591	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	137	10	42	-1	135
Administration	-567	-730	-140	-208	-1 054
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-14	-	21	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 339	1 300	516	401	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-491	-5 353	-87	-913	-5 422
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-14	-351	-3	-31	-351
Nedskrivning goodwill	-	-1 076	-	-1 076	-1 076
Resultat bostadsproduktion	7	-18	-	-4	-23
Rörelseresultat	840	-5 499	426	-1 623	-5 245
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-111	-1 319	-181	-364	-1 611
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	1 609	1 399	554	555	1 742
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	303	-1 544	28	-204	-1 764
<i>varav finansiella poster</i>	-1 819	-1 465	-597	-669	-2 047
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>	-32	22	-17	-202	63
<i>varav skatt</i>	-106	-165	-146	-114	-215
<i>varav försäljningsresultat</i>	-	150	-	43	372
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	-65	284	-3	227	238
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	16	-235	8	-188	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	704	443	240	242	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095	-1 021	-347	-290	-1 387
Resultat av förtidslösen lån	31	1 181	5	382	1 138
Valutakursdifferenser	2 021	59	890	88	-328
Tomträtsavgälder	-16	-13	-5	-4	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-279	-193	95	-160	-193
Resultat före skatt	2 111	-6 597	1 131	-1 917	-7 174
Aktuell skatt	-211	-501	-107	-164	-625
Uppskjuten skatt	-303	1 437	-236	45	1 295
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	14	351	14	31	351
PERIODENS RESULTAT	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	1 593	-5 116	732	-1 917	-6 033
Innehav utan bestämmande inflytande	18	-194	70	-88	-120
PERIODENS RESULTAT	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54
Resultat per stamaktie D före utspädning	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Periodens resultat	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-218	-87	-1	-146	-51
Omräkningsdifferenser	-569	-344	-534	-	-532
PERIODENS TOTALRESULTAT	824	-5 741	268	-2 151	-6 736
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	805	-5 547	196	-2 063	-6 616
Innehav utan bestämmande inflytande	18	-194	70	-88	-120
PERIODENS TOTALRESULTAT	823	-5 741	266	-2 151	-6 736

Kommentarer koncernens resultaträkning

RESULTAT

Förvaltningsresultat ökade med 12 procent till 722 mkr (643). Förvaltningsresultatet påverkas positivt av ett förbättrat finansnetto hänförligt

till joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 0,47 kronor (0,44).

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 339	1 300	516	401	1 627
Räntetäkter och liknande resultatposter	704	443	240	242	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095	-1 021	-347	-290	-1 387
Tomrättsavgälder	-16	-13	-5	-4	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 609	1 399	554	555	1 742
varav finansiella poster	-1 819	-1 465	-597	-669	-2 047
Förvaltningsresultat	722	643	361	234	610

Hyrestillväxt 1,6 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 494 mkr (2 916). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 1 096 mkr (1 579) samhälle, 1 198 mkr (1 126) bostäder, 15 mkr (15) utbildning och 184 mkr (197) utveckling.

Uthyrningsgrad på 94 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,2 procent (93,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning var 8 år (8).

Driftnettot stiger 2,9 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 1,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -725 mkr (-881).

Administrationskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -567 mkr (-730), av vilka Sveafastigheter utgjorde -224 mkr (-222) och resterande SBB-koncernen -343 mkr (-508).

Periodens administrationskostnader innefattar kostnader av extraordinär och engångskaraktär om -25 mkr hänförligt till bland annat avslutad obligationstvist.

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Sveafastigheter	-224	-222	-54	-72	-319
Resterande SBB-koncernen	-343	-508	-85	-136	-735
Administrationskostnader	-567	-730	-139	-208	-1 054

Förvärvs- och omstruktureringskostnader

Förvärvs- och omstruktureringskostnader uppgick till - mkr (-14).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -491 mkr (-5 353), varav -189 mkr (-3 291) avser realiserade värdeförändringar, motsvarande 0,3 procent av fastighetsvärdet i perioden. I den realiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras primärt av ökade projekt- och driftkostnader. Det viktade avkastningskravet har under perioden minskat från 5,28 procent till 5,18 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -302 mkr (-2 062) och består till största delen av att projekt har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från försäljningar.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -111 mkr (-1 319). Se vidare information på sid 10-12.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till 16 mkr (-235) och avser bedömda kreditförluster. I perioden har en tidigare befarad kreditförlust lösts upp. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 1 645 mkr (649). Förändringen beror till största del på positiv effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till 2 021 mkr (59). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 14.

Räntenettot uppgår till -390 mkr (-577). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag och att koncernen minskar skuldsättningen löpande.

Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 31 mkr (1 181) för perioden.

Finansnetto	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	704	443	240	242	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095	-1 021	-347	-290	-1 387
Räntenetto	-390	-577	-107	-48	-695
Resultat förtidslösen lån	31	1 181	5	382	1 138
Valutakursdifferenser	2 021	59	890	88	-328
Tomträttsavgälder	-16	-13	-5	-4	-17
Finansnetto	1 645	649	782	418	98

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till -279 mkr (-193) vilket är främst hänförligt till negativ värdeförändring av derivat om -323 mkr (-279) samt en positiv kursutveckling på aktierna i Arlandastad och Studentbostäder.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 2 111 mkr (-6 597). Skatt på periodens resultat uppgick till -500 mkr (1 287), varav -211 mkr (-501) avsåg aktuell skatt och -289 mkr (1 788) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter, underskottsavdrag och finansiella instrument. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 14 mkr (351). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 611 mkr (-5 310).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	1 250	1 264	1 264
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 250	1 264	1 264
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	54 694	53 867	55 653
Nyttjanderätt tomträtt	585	562	563
Inventarier	83	195	131
Summa materiella anläggningstillgångar	55 362	54 624	56 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 174	15 849	15 551
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	7 941	8 211	7 456
Derivat	134	247	291
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	988	891	719
Andra långfristiga fordringar	322	415	350
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 559	25 612	24 368
Summa anläggningstillgångar	82 172	81 500	81 980
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	223	240	240
Kortfristiga fordringar			
Derivat	24	71	34
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	12	13
Kundfordringar	35	54	68
Övriga fordringar	590	770	1 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226	304	168
Summa kortfristiga fordringar	881	1 212	1 526
Likviditetsplaceringar	217	295	371
Likvida medel	1 702	1 522	2 491
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	1 919	1 816	2 862
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	309
Summa omsättningstillgångar	3 023	3 268	4 937
SUMMA TILLGÅNGAR	85 194	84 768	86 917

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	181	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	27 305	26 624	26 624
Reserver	-2 016	-1 258	-1 447
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-11 787	-11 321	-13 193
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	13 683	14 210	12 149
Hybridobligation	8 455	11 251	7 879
Övriga reserver	450	921	715
Innehav utan bestämmande inflytande	5 718	42	5 775
Summa eget kapital	28 307	26 424	26 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 548	12 688	13 833
Obligationslån	29 883	32 471	34 328
Derivat	284	289	184
Uppskjutna skatteskulder	2 029	1 396	1 824
Leasingskulder tomträtter	564	542	542
Övriga långfristiga skulder	38	120	138
Summa långfristiga skulder	43 346	47 506	50 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 695	3 094	2 982
Obligationslån	5 996	6 289	4 594
Derivat	48	42	6
Leverantörsskulder	85	74	47
Leasingskulder tomträtter	21	20	20
Aktuella skatteskulder	290	213	360
Övriga skulder	583	303	664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824	804	876
Summa kortfristiga skulder	13 541	10 838	9 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	85 194	84 768	86 917

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 250 mkr (1 264). Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -14 mkr (-351). Vid periodens utgång är 230 mkr (244) av redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter som vid förvärvet avsåg minskade finansierings- och administrationskostnader. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 54 694 mkr (55 653). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 5,18 procent (5,28) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 106 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid 7-8.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	55 653
Förvärv	270
Investeringar	1 026
Försäljningar	-1 741
Omklassificering	45
Orealiserade värdeförändringar	-189
Omräkningsdifferens	-370
Verkligt värde vid periodens slut	54 694

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 677/-2 687
Driftkostnader	+/- 5%	-807/800
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 271/1 347
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 081/2 310

Joint ventures och intresseföretag

SBB:s engagemang i joint ventures och intresseföretag utgörs av aktieinnehav samt utlåning till bolag där SBB inte har ett bestämmande inflytande. Dessa bolag utgörs både av bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling.

De största innehaven utgörs av SBB Residential Property AB, SBB Infrastructure AB, SBB Social Facilities, Public Property Invest ASA och Nordiqs AB. För mer information se sid 10-12.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 16 174 mkr (15 551) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 7 941 mkr (7 456).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 1 702 mkr (2 491) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 217 mkr (371). Spärrade likvida medel uppgick till 24 mkr (13). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 2 105 mkr (3 225). Se mer information på s.13.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 13 683 mkr (12 149). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 28 307 mkr (26 518). Se mer information på sid 21.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2025-09-30 netto till 2 029 mkr (1 824) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 3 698 mkr. Under perioden har underskott om totalt 1 427 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 52 122 mkr (55 737), varav 16 243 mkr (16 816) avsåg skulder till kreditinstitut och 35 879 mkr (38 922) avsåg obligationslån. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, nyupptagning av skuld till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 13-14.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	2 111	-6 597	1 131	-1 917	-7 174
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	6	14	2	4	19
Värdeförändringar fastigheter	491	5 353	87	913	5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	14	351	3	31	351
Nedskrivning goodwill	-	1 076	-	1 076	1 076
Resultat bostadsproduktion	-7	18	-	4	23
Resultat från joint ventures och intresseföretag	111	1 319	181	364	1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-16	235	-8	188	223
Värdeförändringar finansiella instrument	279	193	-95	160	193
Finansnetto	-1 645	-649	-782	-418	-98
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	302	132	10	1	382
Erlagd ränta	-1 044	-1 012	-477	-101	-1 432
Erhållen ränta	287	262	108	116	314
Betald skatt	-274	-385	-47	-98	-364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	615	310	113	323	546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	338	-367	-118	-85	-727
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	91	-482	239	-298	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 044	-539	234	-61	-226
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-961	-742	-384	-176	-1 118
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-270	-1 345	-65	309	-1 762
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	1 742	11 287	299	-390	11 714
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-45	-	-45	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-115	-559	-91	-386	-612
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-456	89	-210	194	-384
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-78	458	-80	117	551
Förändring andra långfristiga fordringar	28	-	28	15	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113	9 143	-503	-363	8 345
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	-4	12	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-352	-	-	-352
Inlösen / emission hybridobligationer	404	-1 646	147	-933	-3 137
Utbetald utdelning	-	-2 133	-	-2 133	-2 133
Utbetald ränta hybridobligationer	-49	-405	-	-405	-405
Avyttring till minoriteter	-23	-	-	-	-
Tillskott från minoriteter	-	18	-	-	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-33	-	-	-47	-
Upptagna lån	6 237	2 817	2 169	-	8 237
Amortering av lån	-8 150	-9 218	-3 028	-280	-14 640
Förändringar övriga långfristiga skulder	-99	-19	-2	19	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 717	-10 926	-714	-3 779	-9 487
Periodens kassaflöde	-786	-2 322	-983	-4 203	-1 368
Likvida medel vid periodens början	2 491	3 845	2 689	5 747	3 845
Periodens kassaflöde	-786	-2 322	-983	-4 203	-1 368
Valutakursändring likvida medel	-3	-2	-4	-22	14
Likvida medel vid periodens slut	1 702	1 522	1 702	1 522	2 491

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgår till -786 mkr (-2 322). Likvida medel vid periodens slut uppgår till 1 702 mkr (1 522).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för perioden till 615 mkr (310). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt om 2 111 mkr (-6 597) vilket inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om -491 mkr (-5 353). Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under perioden om -1 044 mkr (-1 012).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 1 044 (-539).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -113 mkr (9 143) och har främst påverkats av Förvärv av dotterbolag om 1 742 mkr (11 287) samt investeringar i fastigheter -961 mkr (-742).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -1 717 mkr (-10 926). Under perioden har upptagna lån påverkat kassaflödet med 6 237 mkr (2 817) och amortering av lån med -8 150 mkr (-9 218).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2024-01-01⁴⁾	165	26 624	-915	-8 299	17 576	15 741	1 036	2 445	36 799
Periodens resultat	-	-	-	-5 116	-5 116	-	-	-194	-5 310
Övrigt totalresultat	-	-	-344	-87	-431	-	-	-	-431
Periodens totalresultat	-	-	-344	-5 203	-5 547	-	-	-194	-5 741
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-567	-567	-	-	-	-567
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-323	-323	-	323	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	3 281	3 281	-4 490	-438	-	-1 647
Ränta hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-371	-371	-	-	-	-371
Återföring ränta hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Tillskott från minoritet	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	-2 228	-1 767
Utgående eget kapital 2024-09-30	165	26 624	-1 258	-11 321	14 210	11 251	921	42	26 424
Periodens resultat	-	-	-	-917	-917	-	-	74	-843
Övrigt totalresultat	-	-	-188	36	-152	-	-	-	-152
Periodens totalresultat	-	-	-188	-881	-1 069	-	-	74	-995
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-174	-174	-	174	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	2 263	2 263	-3 372	-380	-	-1 489
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-351	-351	-	-	-	-351
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 729	-2 729	-	-	5 659	2 938
Utgående eget kapital 2024-12-31⁴⁾	165	26 624	-1 447	-13 193	12 149	7 879	715	5 775	26 518
Ingående eget kapital 2025-01-01	165	26 624	-1 447	-13 193	12 149	7 879	715	5 775	26 518
Periodens resultat	-	-	-	1 593	1 593	-	-	18	1 611
Övrigt totalresultat	-	-	-569	-218	-787	-	-	-	-787
Periodens totalresultat	-	-	-569	1 375	805	-	-	18	824
Emission B-aktier	16	681	-	-	698	-	-	-	698
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-20	-20	-	-	-	-20
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	265	265	-	-265	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	-172	-172	576	-	-	404
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-74	-33
Utgående eget kapital 2025-09-30	181	27 305	-2 016	-11 787	13 683	8 455	450	5 718	28 307

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten ränta per 2025-09-30 uppgår till 439 892 065 kr.

4) Utgående eget kapital 2024-12-31 har räknats om med -68 mkr mot tidigare publicerade rapporter varav -47 mkr är hänförligt till ingående balans 2024-01-01. Omräkning beror främst på justering av tidigare fastighetstransaktioner.

Det egna kapitalet uppgick per 2025-09-30 till 28 307 mkr (26 518).

Hybridobligationer

Det egna kapitalet inkluderar emitterade hybridobligationer med ett nominellt värde om 8 905 mkr (8 594), varav 450 mkr (715) avser orealiserad valutakursförändring och redovisas under övriga reserver.

Under perioden uppgår ränta på hybridobligation till -56 mkr varav -33 mkr avser uppskjuten ränta från 2024 och -23 mkr ränta avseende 2025.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 440 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -220 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 718 mkr (5 775) och består till största del utav Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 61,7 procent (61,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 38,3 procent (38,8).

Innehav utan bestämmande inflytande utgörs även utav minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där Sveafastigheter inte äger samtliga aktier i bolagen. Det gör att SBB redovisar en minoritetsandel avseende dessa bolag.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 33 procent (31), den justerade soliditeten till 35 procent (32) och belåningsgraden till 59 procent (61).

Segmentredovisning

SBB har under perioden ändrat sin segmentsindelning till Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Se sid 29 för mer information.

Perioden januari–september, 2025

Perioden 2025-01-01 - 2025-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 096	1 198	15	184	2 494	-	2 494
Fastighetskostnader	-230	-404	-4	-87	-725	-	-725
Driftnetto	867	794	11	97	1 769	-	1 769
Övriga förvaltningsintäkter	54	65	18	1	137	-	137
Administration	-	-	-	-	-	-567	-567
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	921	859	29	97	1 906	-567	1 339
Värdeförändringar fastigheter	-124	-309	-8	-50	-491	-	-491
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-14	-	-	-	-14	-	-14
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	782	557	21	47	1 407	-567	840
Resultat från joint venture och intresseföretag	-457	-16	352	9	-111	-	-111
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-3	-	-	19	16	-	16
Räntetäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	704	704
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	941	941
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-279	-279
Resultat före skatt	322	541	373	76	1 311	799	2 111
Skatt	-	-	-	-	-	-500	-500
Periodens resultat	322	541	373	76	1 311	299	1 611
Förvaltningsfastigheter	19 783	29 570	422	4 919	54 694	-	54 694
Investeringar	165	757	1	148	1 070	-	1 070
Värde per kvm (kr)	23 047	28 194	17 922	18 063	24 826	-	24 826
Överskottsgrad	79%	66%	72%	53%	71%	-	71%

Perioden januari–september, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 579	1 126	15	197	2 916	-	2 916
Fastighetskostnader	-372	-408	-5	-96	-881	-	-881
Driftnetto	1 207	717	10	101	2 035	-	2 035
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	10	-	10	-	10
Administration	-	-	-	-	-	-730	-730
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 207	717	19	101	2 045	-745	1 300
Värdeförändringar fastigheter	-3 054	-1 686	-47	-566	-5 353	-	-5 353
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-18	-	-	-18	-	-18
Rörelseresultat	-3 274	-987	-28	-465	-4 754	-745	-5 499
Resultat från joint venture och intresseföretag	-793	136	-755	93	-1 319	-	-1 319
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-188	-	-	-47	-235	-	-235
Räntetäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	443	443
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	206	206
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 255	-851	-783	-419	-6 309	-290	-6 597
Skatt	-	-	-	-	-	1 287	1 287
Periodens resultat	-4 255	-851	-783	-419	-6 309	998	-5 310
Förvaltningsfastigheter	20 711	28 045	442	4 669	53 867	-	53 867
Investeringar	368	383	-	48	799	-	799
Värde per kvm (kr)	22 810	28 045	18 404	17 423	24 485	-	24 485
Överskottsgrad	76%	64%	65%	51%	70%	-	70%

Tredje kvartalet, 2025

Perioden 2025-07-01 - 2025-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	357	397	5	58	817	-	817
Fastighetskostnader	-60	-117	-1	-25	-203	-	-203
Driftnetto	297	280	4	33	614	-	614
Övriga förvaltningsintäkter	14	20	8	1	42	-	42
Administration	-	-	-	-	-	-140	-140
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	311	299	12	34	656	-140	516
Värdeförändringar fastigheter	-14	70	-16	-127	-87	-	-87
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-3	-	-	-	-3	-	-3
Rörelseresultat	293	370	-4	-93	565	-140	426
Resultat från joint venture och intresseföretag	-167	-11	10	-14	-181	-	-181
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-1	-	-	9	8	-	8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	240	240
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	542	542
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	95	95
Resultat före skatt	126	359	6	-97	393	737	1 131
Skatt	-	-	-	-	-	-328	-328
Periodens resultat	126	359	6	-97	393	409	803
Förvaltningsfastigheter	19 783	29 570	422	4 919	54 694	-	54 694
Investeringar	85	301	0	35	420	-	420
Värde per kvm (kr)	23 047	28 194	17 922	18 063	24 826	-	24 826
Överskottsgrad	83%	71%	80%	57%	75%	-	75%

Tredje kvartalet, 2024

Perioden 2024-07-01 - 2024-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	357	371	16	62	806	-	806
Fastighetskostnader	-65	-118	-1	-32	-216	-	-216
Driftnetto	292	253	15	31	591	-	591
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-1	-	-1	-	-1
Administration	-	-	-	-	-	-208	-208
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	21	21
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	292	253	13	31	589	-188	401
Värdeförändringar fastigheter	-471	-394	-4	-44	-913	-	-913
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-31	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-4	-	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-1 286	-145	10	-13	-1 435	-188	-1 623
Resultat från joint venture och intresseföretag	-110	-55	-149	-51	-364	-	-364
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-188	-	-	-	-188	-	-188
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	242	242
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	176	176
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-160	-160
Resultat före skatt	-1 584	-200	-140	-64	-1 988	70	-1 917
Skatt	-	-	-	-	-	-88	-88
Periodens resultat	-1 584	-200	-140	-64	-1 988	-18	-2 005
Förvaltningsfastigheter	20 711	28 045	442	4 669	53 867	-	53 867
Investeringar	78	101	3	8	190	-	190
Värde per kvm (kr)	22 810	28 045	18 404	17 423	24 485	-	24 485
Överskottsgrad	82%	68%	92%	50%	73%	-	73%

Helår 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 962	1 466	20	260	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-446	-556	-6	-129	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	1 516	910	14	131	2 572	-	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	59	53	23	-	135	-	135
Administration	-	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 575	963	37	131	2 707	-1 079	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-3 098	-1 590	-46	-688	-5 422	-	-5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-23	-	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-2 950	-650	-9	-557	-4 166	-1 079	-5 245
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-190	-	-	-33	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-594	-594
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 162	-570	-912	-356	-6 001	-1 174	-7 174
Skatt	-	-	-	-	-	1 021	1 021
Periodens resultat	-4 162	-570	-912	-356	-6 001	-152	-6 153
Förvaltningsfastigheter	20 095	30 187	436	4 934	55 653	-	55 653
Investeringar	427	690	1	67	1 184	-	1 184
Värde per kvm (kr)	22 264	28 356	18 503	20 452	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	77%	62%	70%	50%	69%	-	69%

Hållbarhet

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- fastigheternas energiprestanda
- säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- affärsetik och motverkande av korruption i alla led

Konkreta åtgärdsplaner för att höja energiprestandan har tagits fram för cirka 220 fastigheter. Åtgärdsplanerna ska genomföras stegvis under de närmaste åren och kommer att resultera i en kraftigt minskad energianvändning och minskat klimatavtryck samtidigt som de ökar bolagets driftnetto och minskar riskerna kopplade till framtida energiprestandakrav. SBB engagerar sig även aktivt i sina dotterbolag och intressebolag för att även de ska bidra till energiomställningen och minimera sina risker kopplade till hållbarhetsfrågor.

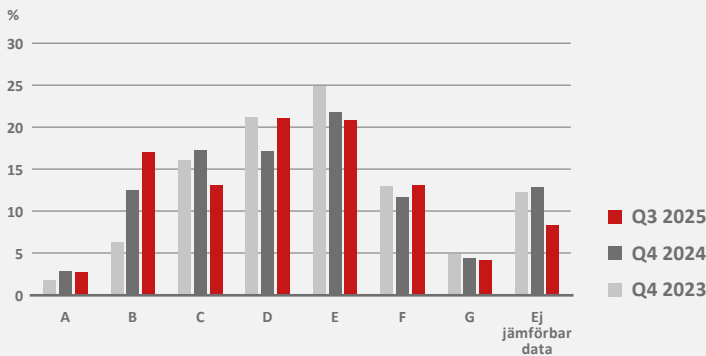
Goda arbetsvillkor och affärsetik i alla led är centrala frågor i SBB:s hållbarhetsarbete. Alla samarbetspartners ska förstå och underteckna SBB:s uppförandekod för leverantörer som bland annat ställer krav på arbetsvillkor, affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs regelbundet skyddsronder, säkerhetsbedömningar och säkerhetsutbildningar. Bakgrundskontroller på entreprenörer och underentreprenörer görs rutinmässigt.

Våra mål:

Energi: Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030:

- Alla fastigheter når energiklass E som lägst
- Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

Energiklass, andel av marknadsvärde



Energianvändning MWh

Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad	Samhälle		Bostäder		Utbildning		Utveckling	
	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30
El	8 992	9 188	8 420	8 438	87	86	9 865	11 059
Värme	6 638	6 913	22 254	23 421	-	-	15 769	15 927
Kyla	40	39	-	-	-	-	-	-
Summa	15 670	16 141	30 673	31 859	87	86	25 633	26 986
Förändring (%)	-2,9%		-3,7%		1,6%		-5,0%	
Urvalets storlek (antal fastigheter)	65	65	95	95	1	1	9	9
Urvalets storlek (area)	198 420	198 420	410 092	410 092	1 336	1 336	92 680	92 680
Intensitet (kWh/kvm)	78,97	81,35	74,80	77,69	65,15	64,12	276,58	291,17

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 30 september 2025 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 5,14 kr, och motsvarande för serie D var 8,98 kr per 2025-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 8 316 mkr och serie D var 1 340 mkr. Under de senaste 9 månaderna har i genomsnitt cirka 20 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 97 mkr.

	Betalkurs, kr	
	2025-09-30	2024-09-30
B-aktier	5,14	7,33
D-aktier	8,98	9,73

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-sep 2025	jan-sep 2024
B-aktier	97,4	146,7
D-aktier	5,4	11,5

Ägarna

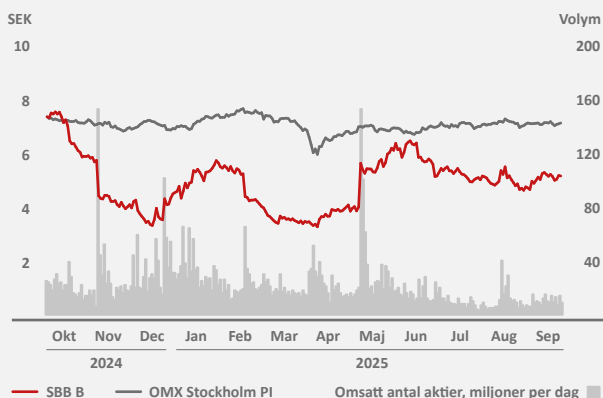
Vid utgången av andra kvartalet 2025 fanns 174 593 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 17 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2024. Aktiekapitalet uppgick per 30 september 2025 till 181 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr.

Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av Serie A och B, dock högst två kr per aktie och år.

Aktier i eget förvar

Vid periodens utgång hade bolaget 44 657 779 (44 657 779) D-aktier i eget förvar. Dessa ingår inte i beräkningen av antal aktier.

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarstrukturen per 2025-09-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, Procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
Aker Capital	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Dragfast AB	-	88 000 001	-	4,98	2,41
Arvid Svensson Invest	-	77 255 304	-	4,37	2,11
Avanza Pension	-	51 729 757	18 167 342	3,95	1,91
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Vanguard	-	47 608 760	6 333 677	3,05	1,47
Marjan Dragicevic	-	40 000 000	3 471	2,26	1,09
Handelsbanken Fonder	-	27 634 659	3 712 182	1,77	0,86
BlackRock	-	27 867 074	-	1,58	0,76
Swedbank Försäkring	-	19 662 464	3 754 138	1,32	0,64
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Jupiter Asset Management	-	17 705 306	-	1,00	0,48
Thomas Kjessler med bolag	-	16 428 400	-	0,93	0,45
Swedbank Robur Fonder	-	15 421 157	-	0,87	0,42
Övriga	-	815 062 656	115 983 316	52,65	25,45
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar			44 657 779		
Totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	100	100

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	263	86	65	19	347
Personalkostnader	-85	-72	-22	-30	-99
Övriga rörelsekostnader	-250	-340	-83	-76	-592
Rörelseresultat	-73	-326	-41	-86	-345
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-53	-69	-1	-69	-928
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-	-11	-	-	-11
Ränteintäkter och liknande resultatposter	495	17 243	167	7 231	18 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	-512	-18 362	-125	-7 237	-17 635
Resultat av förtidslösen lån	-	425	5	381	425
Valutakursdifferenser	440	-576	50	395	-1 417
Värdeförändringar finansiella instrument	-209	-142	102	-126	-238
Resultat efter finansiella poster	88	-1 818	157	490	-1 838
Resultat före skatt	88	-1 818	157	490	-1 838
Skatt	-129	172	-157	-291	194
PERIODENS RESULTAT	-42	-1 647	-1	199	-1 644

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-42	-1 647	-1	199	-1 644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-42	-1 647	-1	199	-1 644

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 64 anställda.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15 464	1 551	14 764
Andelar i intressebolag/joint ventures	-	10 808	1 226
Fordringar hos koncernföretag	16 401	20 181	17 792
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	3 999	-
Uppskjutna skattefordringar	-	381	50
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	250	157	1
Derivat	66	311	234
Övriga långfristiga fordringar	1	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 181	37 388	34 067
Summa anläggningstillgångar	32 181	37 388	34 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	12	13
Derivat	9	78	34
Kundfordringar	3	12	17
Aktuella skattefordringar	94	94	52
Övriga fordringar	132	73	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	38	82
Summa kortfristiga fordringar	262	308	437
Likviditetsplaceringar	184	243	341
Kassa och bank	141	931	1 323
Summa omsättningstillgångar	587	1 483	2 101
SUMMA TILLGÅNGAR	32 768	38 870	36 170
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	182	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	28 406	27 724	27 724
Balanserat resultat	-24 024	-24 193	-22 457
Hybridobligation	8 558	11 875	8 297
Årets resultat	-42	-1 647	-1 644
Summa fritt eget kapital	12 898	13 760	11 921
Summa eget kapital	13 080	13 926	12 086
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 380	2 241	2 353
Obligationslån	1 183	13 760	1 689
Skulder till intressebolag/joint ventures	105	-	107
Derivat	158	239	161
Uppskjuten skatteskuld	100	-	-
Skulder hos koncernbolag	15 012	-	14 048
Summa långfristiga skulder	17 939	16 240	18 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 152	581	594
Obligationslån	446	6 289	4 630
Derivat	-	42	6
Leverantörsskulder	5	4	-
Övriga skulder	2	7	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59	1 697	372
Summa kortfristiga skulder	1 664	8 621	5 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 768	38 870	36 170

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i senaste årsredovisningen.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod finansiella instrument

Tillgångar värderade till verkligt värde består av innehav i såväl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper. Innehaven har därmed värderats enligt nivå 1 och nivå 3 i IFRS värderingshierarki. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivat är värderade till verkligt värde i enlighet med nivå 2. Värdeförändringar för tillgångar värderade till verkligt värde och derivat redovisas i resultaträkningen och har ej påverkan på koncernens kassaflöde.

Verkligt värde räntebärande skulder

SBB har räntebärande skulder bestående av skulder till kreditinstitut uppgående till 16 243 mkr (16 816) där verkligt värde uppgår till 16 327 mkr (16 639) samt obligationslån 35 879 mkr (38 922) där verkligt värde uppgår till 30 011 mkr (32 529). Beräkning av verkligt värde för obligationer har baserats på skuldinstrumentets marknadsvärde och för skulder till kreditinstitut genom diskontering av framtida kassaflöden. Värderingen är gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms skillnader mellan bokförda och verkliga värden inte väsentliga.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBB:s Årsredovisning 2024, sid 69-70.

Framtidsutsikter

SBB:s verksamhet utgörs av samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad samt attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Fastighetsportföljen i kombination med koncernens likviditet om 4 024 mkr samt betydande innehav i börsnoterade bolag, med ett sammanlagt marknadsvärde om 7 534 mkr, ger bolaget möjlighet att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig.

Transaktioner med närstående

Räntekostnader avseende skulder till joint ventures och intresseföretag uppgår till -165 mkr (-147). Ränteintäkter på fordringar på joint ventures och intressebolag uppgår till 848 mkr (556). Posterna nettoredovisas inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter. SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningsjänster till joint ventures och intressebolag om 137 mkr (10). Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter. För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2024 sid 108-114.

Segmentsredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment. Från och med första kvartalet 2025 har segmentindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i SBB:s senaste årsredovisning.

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

Stockholm den 7 november 2025

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Kjell Inge Røkke
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 november 2025 kl. 08:00 CEST.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

I Revisors granskningsrapport

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org.nr 556981-7660

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar sidorna 1–30 med undantag av intjäningsförmågan på sida 6 och de uppgifter på sida 7 och 8 som avser intjäningsförmåga. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning

av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

SBB nyckeltal

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	54 694	53 867	54 694	53 867	55 653
Antal fastigheter	829	846	829	846	853
Antal kvm, tusental	2 203	2 200	2 203	2 200	2 232
Överskottsgrad, %	71	70	75	73	69
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,8	4,9	4,8	4,9	4,9
Direktavkastning fastigheter, %	4,9	4,7	-	-	4,9
Värdeutveckling fastigheter, %	-1,0	-5,5	-	-	-4,2
Totalavkastning fastigheter, %	3,8	-0,8	-	-	0,7
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	1,6	5,9	1,6	3,1	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	2,9	7,4	1,4	3,7	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	93,5	-	-	93,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %	91,0	91,6	-	-	91,5
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	8	8	8	8
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	2 494	2 916	817	806	3 708
Driftnetto, mkr	1 769	2 035	614	591	2 572
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	15	22	11	21	23
Förvaltningsresultat, mkr	722	643	361	234	610
Periodens resultat, mkr	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	615	310	113	323	546
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	13 683	14 210	13 683	14 210	12 149
Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %	15	-40	22	-52	-41
Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %	7	-21	11	-29	-19
Belåningsgrad, %	59	62	59	62	61
Säkerställd belåningsgrad, %	19	19	19	19	20
Soliditet, %	33	31	33	31	31
Justerad soliditet, %	35	33	35	33	32
Ej pantsatt kvot, ggr	0,88	1,34	0,88	1,34	1,24
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,7	-	-	2,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde, mkr	13 087	12 618	13 087	12 618	11 053
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	8,08	8,67	8,08	8,67	7,60
Långsiktigt substansvärde, mkr	14 537	14 147	14 537	14 147	12 536
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,98	9,73	8,98	9,73	8,62
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,47	0,44	0,23	0,16	0,42
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 533 581 263	1 454 615 648	1 572 416 812	1 454 615 648	1 454 615 648
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	178 056 399	149 208 126	149 208 126	170 804 921
Antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126

Definitioner

Finansiella definitioner

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Sammanlagda Administrationskostnader för SBB inklusive administrationskostnader i joint venture-bolag där SBB äger 100% av stamaktierna, med avdrag för fakturerade administrationskostnader från SBB till sådana joint venture-bolag, i förhållande till sammanlagda hyresintäkter för SBB inklusive sådana joint venture-bolag.

Nyckeltalet illustrerar administrationskostnader i förhållande till de sammanlagda hyresintäkterna då SBB redovisar de fulla administrationskostnaderna medan hyresintäkterna i joint-venturebolagen redovisas inom resultatandelar från joint venture och intressebolag.

Aktuellt substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppräknat till helår i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden.

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

Periodens resultat uppräknat till helår i procent av genomsnittligt totalt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det totala egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgäld samt resultat från joint ventures och intresseföretag före finansiella poster, värdeförändringar och skatt samt finansiella poster.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och valutakursdifferenser.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

Förändring i driftnetto från fastighetsbeståndet med avdrag för fastigheter som förvärvats eller avyttrats samt projektfastigheter.

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

Förändring i hyresintäkter från fastighetsbeståndet med avdrag för fastigheter som förvärvats eller avyttrats samt projektfastigheter.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, inklusive räntederivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld exkl. uppskjuten skatt hänförligt till goodwill i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Långsiktigt substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och övrig goodwill.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.

Nettoskuld, kr

Skulder till kreditinstitut och obligationslån minskat med likvida medel och likviditetsplaceringar.

Resultat före finansiella poster, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändring fastigheter och goodwill inkl. resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt.

Resultat per stamaktie A och B, kr

Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Resultat per stamaktie D, kr

Enligt bolagsordningen har stamaktierna av serie D företrädesrätt till en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Resultat per stamaktie D avser maximal utdelning kvoterat för periodens längd.

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster (senaste 12 månader) med tillägg för förvaltningsresultat från JV och intresseföretag med avdrag för skatt, i relation till räntenetto exkl. resultat för förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr

Summa av konsoliderat fastighetsinnehav med tillägg för SBBs andel av ej konsoliderat innehav med avdrag för den del av förvaltningsfastigheter som implicit belöper med innehavare utan bestämmande inflytande.

Nyckeltalet ger information om SBB:s sammanlagda exponering mot ökande respektive sjunkande fastighetsvärden.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Driftnetto (rullande 12 månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto (senaste 12 månader) i förhållande till genomsnittliga förvaltningsfastigheter (12 månader) exkl. projekt- och byggrätter.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, exklusive segment Utveckling.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta. Då fastigheter inom segmentet Utveckling från tid till annan kan vara medvetet tomställda för strukturella förändringar i syfte att realisera en fastighets bedömda fulla värdepotential exkluderas segmentet Utveckling.

Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, inklusive segment Utveckling.

Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhälls- och utbildningsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Totalavkastning fastigheter, %

Summan av Direktavkastning fastigheter, 12 månader, % och Värdeutveckling fastigheter, 12 månader, %.

Nyckeltalet ger ett mått på hur väl bolagets förvaltningsfastigheter avkastar.

Värdeutveckling fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter (senaste 12 månader), i förhållande till Förvaltningsfastigheter vid 12-månaders periodens början.

Nyckeltalet ger ett mått på förvaltningsfastigheternas värdeutveckling.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	2 494	2 916	817	806	3 708
Hysesintäkter SBB Infrastructure AB	299	212	99	98	308
Hysesintäkter SBB Social Facilities AB	495	218	165	167	383
Hysesintäkter SBB Residential Property AB	300	279	101	93	373
Hysesintäkter totalt	3 587	3 625	1 182	1 164	4 773
Administrationskostnader	-567	-730	-140	-208	-1 054
Administrationskostnader SBB Infrastructure AB	-32	-30	-7	-10	-84
Administrationskostnader SBB Social Facilities AB	-31	-18	-7	-9	-47
Administrationskostnader SBB Residential Property AB	-59	-37	-17	-11	-70
Administrationskostnader totalt	-689	-815	-171	-238	-1 255
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB	137	10	42	-1	135
Administrationskostnader totalt, netto	-552	-806	-129	-240	-1 120
Administrationskostnader totalt, netto	-552	-806	-129	-240	-1 120
Hysesintäkter totalt	3 587	3 625	1 182	1 164	4 773
Administrationskostnader i förhållande till hyresintäkt, %	15%	22%	11%	21%	23%

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 593	-5 116	732	-1 917	-6 033
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 149	17 576	13 430	15 182	17 576
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 683	14 210	13 683	14 210	12 149
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 916	15 893	13 556	14 696	14 863
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12%	-32%	5%	-13%	-41%
Uppräkning till helår	3%	-8%	16%	-39%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15%	-40%	22%	-52%	-41%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
IB Totalt eget kapital	26 518	36 799	27 815	29 819	36 799
UB Totalt eget kapital	28 307	26 424	28 307	26 424	26 518
Genomsnittligt totalt eget kapital	27 413	31 611	28 061	28 121	31 659
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	6%	-17%	3%	-7%	-19%
Uppräkning till helår	1%	-4%	9%	-21%	-
Avkastning på totalt eget kapital	7%	-21%	11%	-29%	-19%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	52 122	54 542	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 919	-1 816	-2 862
Räntebärande nettoskuld	50 203	52 726	52 875
Balansomslutning	85 194	84 768	86 917
Belåningsgrad	59%	62%	61%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (rullande 12 månader)	2 291	2 249	2 348
Förvaltningsfastigheter	54 694	53 867	55 653
Byggrätter och pågående projekt	-7 380	-7 955	-7 654
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	47 314	45 912	47 999
Direktavkastning	4,8%	4,9%	4,9%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, Rullande 12 månader	2 296	2 758	2 572
Driftnetto, Avvecklad verksamhet, Rullande 12 månader	-	278	-
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	2 296	3 036	2 572
Förvaltningsfastigheter, 2025-09-30	54 694	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 380	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-09-30	47 314	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	54 438	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 338	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-06-30	47 100	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	55 061	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 099	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	47 962	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	55 653	-	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 654	-	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	47 999	-	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	53 867	53 867	53 867
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 955	-7 955	-7 955
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	45 912	45 912	45 912
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	-	54 417	54 417
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-9 126	-9 126
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	-	45 291	45 291
Förvaltningsfastigheter, 2024-03-31	-	67 343	67 343
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 248	-8 248
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-03-31	-	59 095	59 095
Förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	-	73 205	73 205
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 603	-8 603
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-12-31	-	64 602	64 602
Förvaltningsfastigheter, 2023-09-30	-	76 198	-
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning, 2023-09-30	-	42 092	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-10 226	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-09-30	-	108 064	-
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	47 257	64 593	52 580
Direktavkastning, 12 månader	4,9%	4,7%	4,9%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 769	2 035	2 572
Uppräkning driftnetto helår	442	509	-
Justering till normaliserat driftnetto	80	-295	-224
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 291	2 249	2 348

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 250	1 264	1 264
Ej pantsatt fastighetsvärde	17 691	21 549	15 601
Nyttjanderätt tomträtt	585	562	563
Inventarier	83	195	131
Uppskjutna skattefordringar	762	660	1 027
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	23 288	23 636	24 077
Likviditetsplaceringar	217	295	371
Kundfordringar och övriga fordringar	625	824	1 311
Derivat	159	318	325
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-14 928	-	-
Ej pantsatta tillgångar	29 732	49 303	44 672
Ej säkerställda lån	35 549	38 424	38 583
Likvida medel	-1 702	-1 522	-2 491
Netto icke säkerställd senior skuld	33 847	36 903	36 092
Ej pantsatt kvot	0,88	1,34	1,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 372	1 471	1 447
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 603	1 392	1 580
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	33	33
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 008	2 896	3 061
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 468	1 554	1 530
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 691	1 510	1 706
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	33	33
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 192	3 097	3 269
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,2%	93,5%	93,6%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utveckling	228	241	245
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utveckling	364	328	342
Ekonomisk uthyrningsgrad, Utveckling	62,6%	73,5%	71,5%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, totalt	3 236	3 137	3 305
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, totalt	3 556	3 425	3 611
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling	91,0%	91,6%	91,5%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 339	1 300	516	401	1 627
Ränteintäkter och liknande resultatposter	704	443	240	242	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095	-1 021	-347	-290	-1 387
Tomträttsavgälder	-16	-13	-5	-4	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 609	1 399	554	555	1 742
varav finansiella poster	-1 819	-1 465	-597	-669	-2 047
Förvaltningsresultat ¹⁾	722	643	361	234	610
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 533 581 263	1 454 615 648	1 572 416 812	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat	0,47	0,44	0,23	0,16	0,42

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 32 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 769	2 045	614	589	2 572
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-294	-600	-72	-81	-648
Driftnetto jämförbart bestånd	1 475	1 445	542	508	1 924
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 434	1 346	535	490	1 796
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	41	99	7	18	128
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	2,9	7,4	1,4	3,7	7,1

1) Då fastigheter har förvärvats och avyttrats överensstämmer inte Driftnetto jämförbart bestånd med Driftnetto jämförbart bestånd rapporterat föregående år.

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	2 494	2 926	817	805	3 708
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-458	-862	-106	-127	-930
Hyresintäkter jämförbart bestånd	2 036	2 064	711	678	2 779
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	2 003	1 949	700	658	2 634
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	33	116	11	20	144
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	1,6	5,9	1,6	3,1	5,5

1) Då fastigheter har förvärvats och avyttrats överensstämmer inte Hyresintäkter jämförbart bestånd med Hyresintäkter jämförbart bestånd rapporterat föregående år.

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Eget kapital	28 307	26 424	26 518
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	1 800	1 152	1 580
Summa	30 107	27 575	28 099
Balansomslutning	85 194	84 768	86 917
Justerad soliditet	35%	33%	32%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 339	1 300	516	401	1 627
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	-167	-53	-34	-91	-258
Resultat före finansiella poster	1 172	1 247	483	312	1 369

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	1 611	-5 310	803	-2 005	-6 153
Resultat hänförligt till D-aktier	-224	-224	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-447	-237	-76	14	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	194	-71	88	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	922	-5 576	581	-1 977	-6 600
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 533 581 263	1 454 615 648	1 572 416 812	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 533 581 263	1 454 615 648	1 572 416 812	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,60	-3,83	0,37	-1,36	-4,54

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 243	15 782	16 816
Obligationslån	35 879	38 760	38 922
Räntebärande skuld	52 122	54 542	55 737

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	52 122	54 542	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 919	-1 816	-2 862
Räntebärande nettoskuld	50 203	52 726	52 875

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	1 666	1 668	1 627
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	265	-
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-449	-186	-258
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 218	1 747	1 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	953	532	692
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	4	-
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 461	-1 451	-1 387
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	-106	-
Summa Räntenetto	-508	-1 021	-695
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	1,7	2,0

Soliditet

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital	28 307	26 424	26 518
Balansomslutning	85 194	84 768	86 917
Soliditet	33%	31%	31%

Substansvärde

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Aktuellt substansvärde			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	28 307	26 424	26 518
Hybridobligation	-8 905	-12 172	-8 594
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 718	-42	-5 775
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	13 684	14 210	12 149
Återläggning av derivat	173	13	-135
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-230	-244	-244
Övrig goodwill	-1 020	-1 020	-1 021
Stämpelskatt	219	224	228
Återläggning av uppskjuten skatt	2 029	1 396	1 824
Avdrag uppskjuten skatt	-563	-666	-615
Totalt substansvärde	14 293	13 912	12 186
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774	1 603 823 774
Totalt substansvärde per aktie	8,08	8,67	7,60
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,08	8,67	7,60
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 206	1 294	1 134
Totalt substansvärde	14 293	13 912	12 186
Aktuellt substansvärde	13 087	12 618	11 053
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	8,08	8,67	7,60
Långsiktigt substansvärde			
Totalt substansvärde	14 293	13 912	12 186
Återläggning övrig goodwill	1 020	1 020	1 021
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	563	666	615
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	15 876	15 599	13 822
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774	1 603 823 774
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	8,98	9,73	8,62
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,98	9,73	8,62
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 340	1 451	1 286
Totalt substansvärde	15 876	15 599	13 822
Långsiktigt substansvärde	14 537	14 147	12 536
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,98	9,73	8,62
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126

1) Enligt bolagsordningen har A-, B- och D-aktier samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31 kr för D-aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 243	15 782	16 816
Säkerställda övriga lån	330	336	339
Summa säkerställda skulder	16 573	16 118	17 155
Balansomslutning	85 194	84 768	86 917
Säkerställd belåningsgrad	19%	19%	20%

Totalavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Direktavkastning fastigheter	4,9	4,7	4,9
Värdeutveckling fastigheter	-1,0	-5,5	-4,2
Totalavkastning fastigheter, %	3,8	-0,8	0,7

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

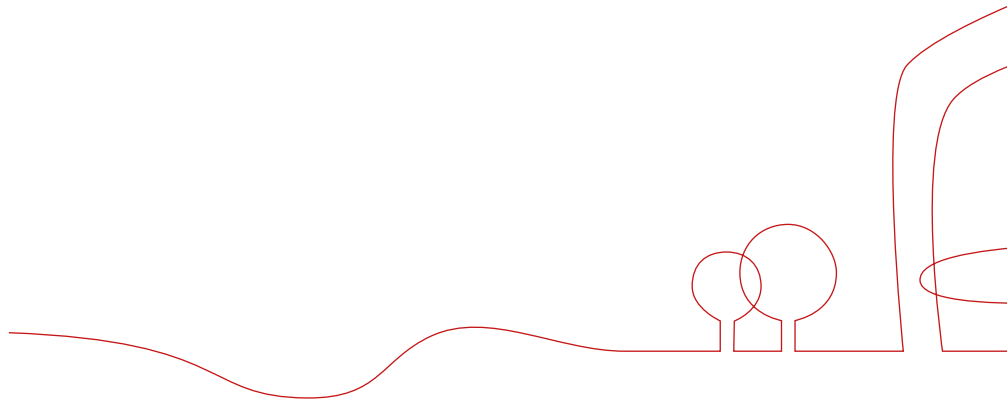
Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	54 694	53 867	55 653
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	54 694	53 867	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-11 054	-	-10 918
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	43 640	53 867	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav			
<i>SBB Residential Property AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 113	5 942	5 967
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 113	5 942	5 967
<i>Public Property Invest ASA</i>			
Förvaltningsfastigheter	14 733	9 475	10 550
SBB:s ägarandel	33,54%	36,26%	35,16%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	4 941	3 435	3 710
<i>Nordiqs AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	39 758	38 325	38 739
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 815	19 101	19 308
<i>SBB Infrastructure AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 461	5 458	5 424
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 461	5 458	5 424
<i>SBB Social Facilities AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 490	9 458	9 452
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 490	9 458	9 452
Förvaltningsfastigheter	54 694	53 867	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-11 054	-	-10 918
SBBs: exponering av konsoliderat innehav	43 640	53 867	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 113	5 942	5 967
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	4 941	3 435	3 710
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 815	19 101	19 308
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 461	5 458	5 424
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 490	9 458	9 452
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	4 808	5 251	4 227
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	94 268	102 513	92 822

Värdeutveckling fastigheter, %

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Värdeförändring, Rullande 12 månader	-560	-8 836	-5 422
Justering, redovisningsmässiga värdeförändringar, Rullande 12 månader	-	2 362	2 362
Värdeförändringar, efter justeringar, Rullande 12 månader	-560	-6 474	-3 060
Förvaltningsfastigheter, vid 12-månaders periodens början	53 867	118 290	73 205
Värdeutveckling fastigheter, %	-1,0%	-5,5%	-4,2%

Överskottsgrad

	2025-01-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr					
Driftnetto	1 769	2 035	614	591	2 572
Hysesintäkter	2 494	2 916	817	806	3 708
Överskottsgrad	71%	70%	75%	73%	69%



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2025	2026-02-17
Delårsrapport Q1 2026	2026-04-23
Årsstämma 2026	2026-04-23
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-16
Delårsrapport Q3 2026	2026-11-04

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se