SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

2024

ÅRSREDOVISNING

Innehåll[1]

INTRODUKTION **4**
VD har ordet 8
SBB som investering 8
Operationella- och finansiella mål 12
Ekonomi och fastighetmarknad 14

VERKSAMHETEN **17**
Fastighetsbestånd 17
Affärsområden 18
Projekt- och fastighetsutveckling 26
Intjäningsförmåga 30
Strategiska innehav 31

HÅLLBARHETSRAPPORT **33**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **61**
Fastigheter 65
Finansiering 66
Risk och känslighet 69
Bolagsstyrningsrapport 71
Förslag till vinstdisposition 73

FINANSIELLA RAPPORTER **75**
Koncernens finansiella rapporter och noter 76
Moderbolagets finansiella rapporter och noter 120
Årsredovisningens undertecknande 138
Revisionsberättelse 139

ÖVRIGT **144**
Definitioner 144
Beräkning av alternativa nyckeltal 146
Investor relations 150

1) Sida 61-138 avser den formella årsredovisningen.

”SBB har ett högkvalitativt fastighetsbestånd med förmåga att generera ökande driftöverskott”

92,8 MDKR

Total Fastighetsexponering
31 december 2024

”SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur”

SBB:s hyresintäkter från samhällsfastigheter är kopplade till KPI och därmed inflations-skyddade.

s.19

SBB fortsätter att leverera enligt strategin att dela upp bolaget i tre tydliga affärsområden.

s.18

Vision 2030

SBB driver utvecklingen av hållbara livsmiljöer i Norden, med fokus på social infrastruktur. Genom lokal närvaro och betydande investeringar bidrar vi aktivt till samhällets hållbarhet på sociala, miljömässiga och ekonomiska plan. Läs mer i vår hållbarhetsrapport. s.34

3 708 MKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2024

546 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet, före förändringar i rörelsekapital
Jan-dec 2024

Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), benämnt ”SBB” alternativt ”koncernen” eller ”bolaget” i rapporten, grundades 2016 och har en decentraliserad koncernstruktur med tre fokuserade affärsområden: Samhälle, Bostad och Utbildning. SBB är verksamt i Sverige, Norge, Finland och Danmark som är länder med starka kreditbetyg och god befolkningsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad, långa hyreskontrakt och en förmåga att stabilt öka intäkterna.

Bostad
SBB äger huvudsakligen genom sitt dotterbolag, Sveafastigheter, hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

Samhälle
SBB äger en ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av fastigheter med offentligt finansierad verksamhet, såsom äldreboenden, offentliga kontor och kommunhus. Vilka utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

Utbildning
SBB äger femtio procent av Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

Aktiv förvaltning
SBB har en egen lokal förvaltningsorganisation. Förvaltningen inom SBB arbetar med att utöver löpande förvaltning även aktivt med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är en av bolagets prioriteringar och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande investeringar.

Utöver att arbeta med traditionell fastighetsförvaltning arbetar SBB även med ytterligare värdeskapande aktiviteter i form av tre intäktsgenererande strategier:

- Byggrättsutveckling och nyproduktion
- Investeringar i befintligt bestånd
- Värdeskapande transaktioner

Byggrättsutveckling och nyproduktion
SBB arbetar aktivt med projektutveckling av social infrastruktur och skapar även värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt, bärkraftig projektportfölj samt ger bolaget en plattform för organisk tillväxt.

Investeringar i befintligt bestånd
Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande investeringar i bolagets fastighetsbestånd. Det pågår kontinuerliga uppgraderingar av lokaler och fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster.

Värdeskapande transaktioner
SBB skapar betydande aktieägarvärde genom att realisera vinster då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt beståndet för att identifiera och fokusera resurserna på fastigheterna med störst potential. Försäljningen av fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller icke-kärnfastigheter frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs. Givet den starka lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och bestånd.

55,7 MDKR
Fastighetsvärde
31 december 2024

5,5 %
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd
januari-december 2024

7,1 %
Driftnettoökning i jämförbart bestånd
januari-december 2024

92,8 MDKR
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav
31 december 2024

8,66 KR
Långsiktigt substansvärde per aktie
31 december 2024

2,43 %
Snittränta
31 december 2024

Året i korthet

Kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 708 mkr (4 581).
- Hyresintäkterna ökade med 5,5 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 2 572 mkr (3 209).
- Driftnettot ökade med 7,1 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 728 mkr (2 304).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 546 mkr (1 222).
- Resultat före skatt uppgick till -7 174 mkr (-20 722), varav:
  - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 1 627 mkr (2 241) inklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader på -25 mkr (-90).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -5 422 mkr (-13 321).
  - Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt ingår med -351 mkr (-227) och Nedskrivning goodwill ingår med -1 076 mkr (-).
  - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -1 611 mkr (-5 560).
  - Finansiella poster ingår med 98 mkr (-1 258) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 1 138 mkr (36) och valutakursdifferenser med -328 mkr (-144).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -193 mkr (-2 580).
- Periodens resultat uppgick till -6 153 mkr (-21 874) efter uppskjuten skatt om 1 646 mkr (2 796) och aktuell skatt om -625 mkr (-443), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -4,54 kr (-16,00) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 55 653 mkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 12 598 mkr (18 635), motsvarande 8,66 kr (12,81) per aktie före utspädning.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas avseende aktieslag A, B (-) eller D (-). För mer information, se vinstdisposition på sida 62.

Viktiga händelser under året

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses användas till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- Den 27 mars fattades vid extra bolagsstämma i SBB beslut, i enlighet med styrelsens förslag, om en riktad emission av högst 15 000 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 500 000 kronor. Rätt att teckna teckningsoptionerna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma bolaget, med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till nuvarande och framtida medarbetare i bolaget eller dess dotterbolag.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI). I samband med börsintroduktionen överlät SBB fastigheter till PPI till ett bokfört värde om 1,7 mdkr, med tillhörande skulder om 0,4 mdkr, i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5 NOK. SBB har under perioden redovisat nedskrivning av fastigheter om -874 mkr hänförligt till utspädningseffekten och i samband med fastighetsförsäljningen har tidigare uppskjuten skatt om 129 mkr lösts upp. Total resultateffekt uppgår därmed till -745 mkr. Se not 33 för ytterligare beskrivning av transaktionen.
- SBB publicerade den 30 april sin årsredovisning för 2023. Där justerades vissa resultat- och balansposter jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. SBB har tagit fram ett rättelseblad för bokslutskommunikén som finns tillgänglig på SBB:s hemsida.

- SBB etablerade den 13 juni ett nytt joint venture-bolag, SBB Social Facilities AB, tillsammans med Castlelake. I samband med etableringen av joint venture-bolaget frigjordes likvida medel till SBB genom ett låneavtal mellan SBB Social Facilities om cirka 5,7 mdkr. Portföljen kommer drivas och förvaltas av SBB Social Facilities genom ett förvaltningsavtal med SBB.
- SBB har under andra kvartalet delat upp sina samägda bolag Unobo AB och SBB Kåpan Bostad AB tidigare samägda med Riksbyggen respektive Kåpan Tjänstepension. SBB har i och med detta sammanlagt övertagit 6 500 lägenheter fördelade på 75 fastigheter om totalt cirka 428 000 kvm. Fastigheterna blir en del av Sveafastigheter.
- Den 19 juni 2024 offentliggjorde SBB sin avsikt att genomföra en obligatorisk betalning av uppskjuten ränta avseende hybridvärdepapper. Betalningen av uppskjuten ränta skedde den 3 juli 2024.
- SBB genomförde ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D vilka nu klassificeras som aktier i eget förvar.
- Vid årsstämma i SBB den 28 juni 2024 omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten och Lars Rodert som styrelseledamöter. Lennart Sten valdes till ny styrelseordförande.
- Den 2 juli betalades den vinstutdelning som beslutades av Årsstämman den 28 april 2023 ut. Avstämningsdagen var den 27 juni 2024.
- Den 3 juli beslutade SBB att, i enlighet med villkoren för hybridobligationerna, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag samt SBB Treasury Oy erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om 275 mEUR, 721 mSEK och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr. Av detta är 0,4 mdkr hänförligt till obligationer och har redovisats som resultat förtidslösen lån, samt 1,3 mdkr hänförligt till hybridobligationer som har redovisats som ökning av eget kapital hänförligt till stamaktieägarna i tredje kvartalet.
- Den 28 augusti meddelades att SBB:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.
- Den 1 oktober meddelade SBB att man tar hem den ekonomiska förvaltningen med en förväntad årlig besparing på 25 mkr, med full effekt från och med 2026.
- Den 18 oktober noterades SBB:s dotterbolag Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområde bostäder. Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i Sveafastigheter. Erbjudandepriset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder och per den 31 december 2024 äger SBB ca 122,4 miljoner aktier i Sveafastigheter, motsvarande 61,2 procent. Försäljningen inbringade 3 065 mkr.
- Den 24 oktober mottog SBB en avstämningsskrivelse från Finansinspektionen angående den granskning avseende årsredovisningen 2021 som Nämnden för svensk redovisningstillsyn överlämnade till Finansinspektionen i april 2024. Granskningen, som redogjorts för i tidigare årsredovisningar, rör vissa värderingar av fastigheter och förvärv upptagna i årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021 respektive 2020.

  SBB har inkommit med svar till Finansinspektionen den 19 november. Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2025 eller senare, beroende på när granskningarna slutförs.
- Den 25 oktober ingick SBB och K2A avtal om att avyttra fastigheterna del av Ångpannan 10, Ångpannan 12 samt del av Västerås 1:202 i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen bedöms frigöra omkring 300 mkr i likvida medel.
- I november erhöll SBB:s intressebolag, Public Property Invest ASA, investment grade betyget BBB med positiva utsikter från Fitch.
- I november ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävskeden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr. Fastigheterna är obelånade vilket innebär att hela transaktionslikviden tillfaller SBB.
- Under november och december mottog SBB ytterligare brev från obligationsinnehavare som uttryckt sin avsikt att accelerera eurobligationer under EMTN-programmen. Sammanlagt uppgår de respektive hävdade innehaven till ett totalt nominellt belopp om cirka 128 mEUR. Efter kvartalets utgång har berörda obligationsinnehavare återkallat samtliga rättsliga förfaranden.
- I december tillsattes valberedningen inför årsstämman 2025 bestående av Ilija Batljan, Rikard Svensson, Leif West, Christopher Johansson och Lennart Sten.
- Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr.

  Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebar i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ).

  Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebar att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029.

  Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025.

  De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.
- SBB har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken. Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.
- SBB och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultateffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

Viktiga händelser efter årets utgång

- Obligationsinnehavaren som accelererat EMTN-obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB.
- Valberedningen förelår nyval av Han Suck Song och Tone K. Omsted som styrelseledamöter vid årsstämman den 13 maj 2025. Till omval föreslås Lennart Sten (ordförande), Ilija Batljan, Lennart Schuss, Lars Rodert och Hans Runesten som styrelseledamöter. Sven-Olof Johansson har avböjt omval med hänvisning till andra engagemang i bland annat Fastpartner och PPI.
- I april har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (”SBB”) och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.

Börsnoteringen av Sveafastigheter

Den 18 oktober, 2024 inleddes handeln för Sveafastigheter AB (publ) (”Sveafastigheter”) på Nasdaq First North Premier Growth Market, vilket markerar bolagets inträde som börsnoterat bolag. Sveafastigheter har innan noteringen varit ett helägt dotterbolag inom SBB-koncernen. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområdet bostäder.

En notering och breddning av Sveafastigheters aktieägarbas ger bolaget goda förutsättningar att dra nytta av sin unika marknadsposition och få rätt förutsättningar för tillväxt. Med en fokuserad ledning avses verksamheten effektiviseras med ökad lönsamhet som följd, vilket både SBB och övriga aktieägare i Sveafastigheter drar nytta av.

Från SBB:s perspektiv var ägarspridningen en fortsättning på strategin att decentralisera koncernstrukturen genom att etablera hel- och delägda affärsenheter. SBB gynnas av att etablera affärsenheter som självständigt kan öka flexibiliteten avseende finansiering, förbättra den finansiella rapporteringen, öka specialiseringen, möjliggöra snabbare beslutsfattande, främja ett närmare samarbete med hyresgäster och ytterligare skapa värde. Vidare förväntar sig SBB att noteringen kommer att stärka balansräkningen och därigenom förbättra SBB:s finansiella ställning.

Om Sveafastigheter

Bolagets affärsidé är att äga, aktivt förvalta och bygga attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige med fokus på hyresgästers trivsel, Bolagets lönsamhet samt ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. Med en egen och lokal förvaltningsorganisation fokuserar Sveafastigheter på aktiv fastighetsförvaltning för att driva organisk lönsam tillväxt med fokus på nöjda hyresgäster och kostnadskontroll. Dessutom har Sveafastigheter utvecklat en väl standardiserad process för renoveringar och utvärderar kontinuerligt lägenheter när de är vakanta. Bolaget har en historik av att genomföra renoveringar med god lönsamhet, vilket skapar värde för både hyresgäster och Bolaget.

Med en strukturell efterfrågan på bostäder i hela Sverige och i de regioner där Sveafastigheter äger fastigheter har Koncernen bedrivit och kommer även fortsättningsvis att bedriva nyproduktion av fastigheter, främst i Stockholm -Mälardalsregionen. Med en lång närvaro på marknaden har Sveafastigheters interna projektorganisation etablerat ett välrenommerat rykte för pålitlighet och ansvarstagande, vilket är avgörande i utvecklingsprocessen med kommuner.

Sveafastigheter, som bildades genom en sammanslagning av SBB:s bostadsfastighetsbolag, Sveafastigheter Bostadsutveckling, Hemvist och Unobo, äger direkt 28,1 mdkr i bostadstillgångar per 31 december 2024, varav 24,8 mdkr avser fastigheter fördelade på 14 669 lägenheter i 263 olika fastigheter. Därutöver har Sveafastigheter cirka 1 030 lägenheter under pågående byggnation, varav de som färdigställts under kommande 12 månader, som tillsammans med fastigheterna i förvaltning kommer att generera ett driftnetto med en årlig intjäningsförmåga om cirka 1 061 mkr. Sveafastigheters ambition är att fortsätta skapa värde för aktieägarna och har som mål att över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 12 procent i substansvärde per stamaktie. Sveafastigheter strävar efter att uppnå detta mål genom att fokusera på en effektiv fastighetsförvaltning med fokus på nöjda hyresgäster, ökad ekonomisk uthyrningsgrad och minskade kostnader samt genom att renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren. Därutöver, och för att stödja substansvärdetillväxten, har Sveafastigheter som mål att under de kommande fem åren byggstarta minst 600–800 lägenheter årligen och kontinuerligt öka projektportföljen genom att erhålla och förvärva markanvisningar och byggrätter för minst 800 lägenheter årligen. Som ett resultat av detta siktar Sveafastigheter på att öka överskottsgraden, inklusive fastighetsadministration, till över 70 procent inom de kommande fem åren och samtidigt, över tid, bibehålla en stark balansräkning med en belåningsgrad mellan 40–50 procent.

SBB fortsätter att konsolidera Sveafastigheter.

VD har ordet

SBB äger lokaler för den offentligt finansierade sociala infrastrukturen i Norden och bostäder i Sverige.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 7,1 procent
Intäkterna och driftnettot minskar jämfört med föregående år, vilket beror på att SBB valt att sälja tillgångar och amortera på skuld för att förbättra den finansiella ställningen. I jämförbart bestånd ökar intäkterna med 5,5 procent under året och driftnettot ökar med 7,1 procent.

Aktiva åtgärder för fortsatt tillväxt avseende samhällsfastigheter
Totalt har inflationen varit knappt 20 procent de senaste tre åren och SBB har fått god hyrestillväxt tack vare inflationsindexerade hyresavtal avseende samhällsfastigheter.

Nu dämpas farten i ekonomin vilket innebär att mer resurser behövs och kommer att läggas på att bibehålla befintliga och att erhålla nya hyresgäster. Ett mål är att återkommande generera projektvinster samt att höja hyresintäkter genom högre hyresnivå, större ytor och lägre vakans.

En åtgärd vi genomför är att flytta ansvaret för kassaflödesfastigheter med betydande utvecklingspotential från förvaltningsorganisationen till SBB:s projekt och fastighetsutvecklingsavdelning, som kan driva värdeskapande åtgärder. Uthyrningsgraden var 92 procent vid årsskiftet och endast små förändringar noterades under fjärde kvartalet. Jag bedömer att SBB med en rad strukturarbeten bakom sig har större förutsättningar för att flytta resurser till fastighetsförädling, vilket leder till högre utnyttjande av fastighetsbeståndet.

Under 2024 avyttrade SBB flera projekt, som realiserades med gott resultat. Till exempel tog SBB tillsammans med K2A fram ett projekt där en central fastighet i Västerås ska utvecklas till cirka 34 600 kvm toppmoderna hållbara lokaler med Kriminalvården som hyresgäst. Vi har avtalat om att sälja projektet med tillträde under 2025 där likviditetstillskottet förväntas bli 300 mkr under kommande år.

Ett annat exempel är SBB:s försäljning av de av SBB utvecklade äldreboendena Sågklingan 6 i Västerås och Vävskeden 21 i Flen. Överenskommet fastighetsvärde om 679 mkr ska jämföras med totala projektkostnader om 573 mkr. Projektvinsten blev således 106 mkr eller 19 procent.

Bostadshyror med potential
SBB har samlat huvuddelen av bostäderna i Sveafastigheter, där fokus på kärnverksamheten och stordriftsfördelar kommer att ge ytterligare positiva effekter på intäkter och kostnader. Utöver det äger SBB fortsatt bostadsfastigheter direkt och i JV med Morgan Stanley med ett totalt fastighetsvärde om cirka 6 mdkr.

Över långa tidsserier stiger bostadshyrorna i Sverige snabbare än inflationen, där en förklaringsfaktor är att vi ett normalår får reallöneökningar och välfärdsförbättring.

På kort sikt finns chans till extra god hyresutveckling då bostadshyror som regel reagerar på generella prisökningar i samhället, vilka varit betydande de senaste åren.

Allt som allt ser det ljust ut för bostäder under 2025.

Hållbarhet fortsatt i fokus
SBB har under året tagit stora steg framåt i sitt hållbarhetsarbete. Bland annat har konkreta åtgärdsplaner för att höja energiprestandan för cirka 220 fastigheter tagits fram. Åtgärdsplanerna ska genomföras under de närmaste åren och kommer att resultera i en kraftigt minskad energianvändning och minskat klimatavtryck samtidigt som de ökar bolagets driftnetto och minimerar riskerna i förhållande till de energiprestandakrav som väntas införas inom 5–10 år.

SBB engagerar sig även aktivt sina dotterbolag och intressebolag för att även de ska bidra till energiomställningen och minska sina risker.

Stärkt organisation, höga centrala kostnader
Dotterbolag och intressebolag har fått kvalificerad personal och förbättrad struktur. Centrala funktioner för finans, juridik och ekonomi har tillförts resurser med syftet att höja kvaliteten och genomföra strukturella förbättringar. Vid årsskiftet slutfördes insourcing av ekonomisk förvaltning och implementering av ekonomisystem vilket initialt driver kostnader men på sikt ger besparingar om 25 mkr per år.

De centrala administrationskostnaderna har påverkats av flertalet komplexa strukturer, hög förändringstakt samt legala processer. En väsentlig del av kostnaderna kommer direkt eller indirekt från den avklarade tvisten med en opportunistisk fond rörande villkor i SBB:s obligationslån. Tvisten skapade ett för externa bedömare osäkert rättsläge som nästintill omöj-

liggjorde kapitalanskaffning via moderbolaget, vilket föranledde mer komplexa åtgärder.

Målet är att fram till utgången av 2025 höja kvaliteten och normalisera den centrala kostnadsnivån, vilket innebär en kraftig sänkning. Den avklarade rättstvisten ökar möjligheten till att använda kostnadseffektiva strukturer och att enklare agera i såväl bank- som kapitalmarknad.

Snittränta 2,4 procent

SBB har fortsatt förmånlig finansiering med låg genomsnittlig ränta. I slutet av året var snittränta 2,4 procent och den genomsnittliga förfallotiden 3,1 år. Exklusive Sveafastigheter ligger snittränta på 2,2 procent.

Skulder som förfaller efter 2026 har en genomsnittlig ränta om 2,4 procent. Kommande år bedöms lånevolymen minska, vilket ger lägre finansiella kostnader.

Under 2024 återköpte och omstrukturerade SBB obligationer i flera omgångar vilket totalt innebar 6,5 mdkr i ökat värde för aktieägarna.

Eget kapital tillsköts genom nyemissioner i Sveafastigheter och Public Property Invest, vilket tillsammans med en bättre struktur skapat en bättre finansiell situation för SBB-koncernen och dess intressenter.

Ökad förmåga att förbättra den finansiella situationen

Mycket talar för att kapitalanskaffning generellt i fastighetsbranschen kommer att ske på attraktiva nivåer under 2025 avseende såväl eget som lånat kapital. Bolagen har under året en god möjlighet att förbättra sin finansiella riskprofil eller planera offensiva satsningar.

När riskpremier sjunker och när fler planerar offensiva satsningar påverkas fastighetspriser positivt. För SBB innebär detta att 2024 troligen var det sista året med en negativ värdeutveckling på fastigheter för denna konjunkturcykel. Totalt har SBB:s fastighetsvärde sjunkit med 4,4 procent eller 3,2 mdkr under 2024. Och med totalt 20,8 procent sedan toppen 2022. Under fjärde kvartalet 2024 var värdena i princip oförändrade. Värdeförändringen kan också jämföras med en inflation om cirka 20 procent sedan slutet av 2021.

Kostnaden för nyupplåning har utvecklats positivt för fastighetsbolag under 2024. De kortfristiga marknadsräntorna i SEK sjönk under 2024 med 1,5 procentenheter, från 4 till 2,5 procent, och har fortsatt att sjunka efter årsskiftet. De femåriga räntorna både började och slutade 2024 på knappt 2,5 procent.

Kreditmarginalerna för femåriga fastighetsobligationer med kreditrating BBB halverades under 2024 från 3 procent till 1,5 procent. Det gör att allt fler emissioner av obligationer genomförs och att fastighetsbolagen kan passa på att stärka likviditet och förlänga sin ränte- och kapitalbindning till förmånliga villkor. Utbud och prissättning på bankfinansiering är mer trögrörlig men rör sig helt klart i rätt riktning.

> ”SBB har operationell styrka och ökad förmåga att förbättra den finansiella situationen.”

Stärkt kapitalmarknad, sjunkande refinansieringsrisker och på sikt positiva värdeförändringar på fastigheter ger SBB ökad förmåga att sänka skuldsättning och öka likviditeten. Att fortsätta förbättra den finansiella situationen är prioriterat för SBB. SBB har identifierat ej strategiska tillgångar om tio miljarder som ska säljas över tid. Det är främst bostadstillgångar exklusive Sveafastigheter som planeras att avyttras och utlåning till delägda strukturer som ej kommer att förlängas. Det ger ytterligare renodling samt likviditet för kommande låneförfall.

Transparens, finansieringsmöjligheter, fokus på kärnverksamheten

Av finansiella skäl skapade SBB två joint ventures med Castlelake under 2024 utöver det som redan ingåtts med Morgan Stanley under 2023. Sedan dess har förutsättningarna i marknaden förbättrats avsevärt och en potentiell upplösning av strukturerna bedöms kunna påverka SBB:s intjäning markant positivt.

Sammantaget har SBB minskat antalet delägda strukturer kraftigt och löst upp samarbeten för 20 mdkr under 2024. Syftet med denna renodling är att skapa stora transparenta bolag med fokus på sin kärnverksamhet och med god tillgång på såväl eget som lånat kapital. Renodlingen kommer fortsätta.

Under 2024 samlades huvuddelen av SBB:s bostadsfastigheter i dotterbolaget Sveafastigheter som därefter noterades på Nasdaq First North. Sveafastigheter är nu Sveriges största renodlade bostadsbolag på aktiemarknaden med god tillgång till kapital. Jag tror driftnettot har extra goda förutsättningar att utvecklas starkt tack vare god generell hyresutveckling i marknaden samt planerade förbättringsåtgärder. Projektverksamheten inom Sveafastigheter kommer skörda vinster under 2025 och framåt, det är jag övertygad om. Finansiellt är Sveafastigheter starkt med 42 procent belåningsgrad och en snittränta på 3,27 procent.

Nordiqus, SBB:s intressebolag inom utbildningsfastigheter, har börjat ge aktieutdelning samt växer genom förvärv. Under 2024 erhöll Nordiqus finansiering investment grade och har numera löst all bankskuld och bolaget har lånat 17 miljarder med genomsnittlig löptid på 13 år i kapitalmarknaden. Såväl Nordiqus som Sveafastigheter kan nu utan finansiell stress förbättra den löpande verksamheten. De kan även dra nytta av sina ledande plattformar och sin finansiella styrka för att hitta tillkommande affärsmöjligheter.

SBB:s tredje stora affärsområde vid sidan av bostäder och utbildningsfastigheter är samhällsfastigheter, där äldreboenden är den största exponeringen. Behovet av äldreboenden kommer öka oavsett konjunkturläge. Det känns tryggt att SBB:s fastigheter generellt har låg nedsiderisk i kassaflödet, i stället finns det potential för högre intäkter.

Under andra kvartalet 2024 deltog SBB i börsintroduktionen av Public Property Invest som nu, utifrån sin starka position kan utöka sitt fastighetsbestånd och förbättra verksamheten. PPI är ett norskt bolag som äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge, Sverige och Finland primärt inom segmenten rättsväsende och offentliga kontor.

Ett tecken på att vi är på rätt väg är att Public Property Invest fick ratingbetyget investment grade BBB av Fitch under december. Ett mål för kommande år är att skapa rätt förutsättningar för alla tillgångar inom segmentet. Vi har börjat, men är långt från klara med att strukturera SBB:s samhällsfastigheter.

Förbättringsarbetet fortsätter i medvind

SBB har duktiga medarbetare som gör ett väldigt bra jobb. Att genomföra alla de förändringar som SBB gör kräver dedikerad personal med hög arbetskapacitet och kompetens.

SBB har ett högkvalitativt fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftöverskott. Vi har kommit en bra bit på väg mot en transparent och effektiv bolagsstruktur där fastigheterna erhåller långsiktig finansiering till rimligt pris.

Sjunkande fastighetspriser och en kärv finansieringsmarknad präglade 2023 och första halvåret 2024. Min bedömning är att vinden vände i marknaden i mitten av 2024, och det tar ett antal kvartal innan det börjar synas i alla siffror. Vi fortsätter att jobba hårt för våra aktieägare och övriga intressenter och känner oss trygga i bolagets strategiska åtgärder och operationella fokus.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Aktien

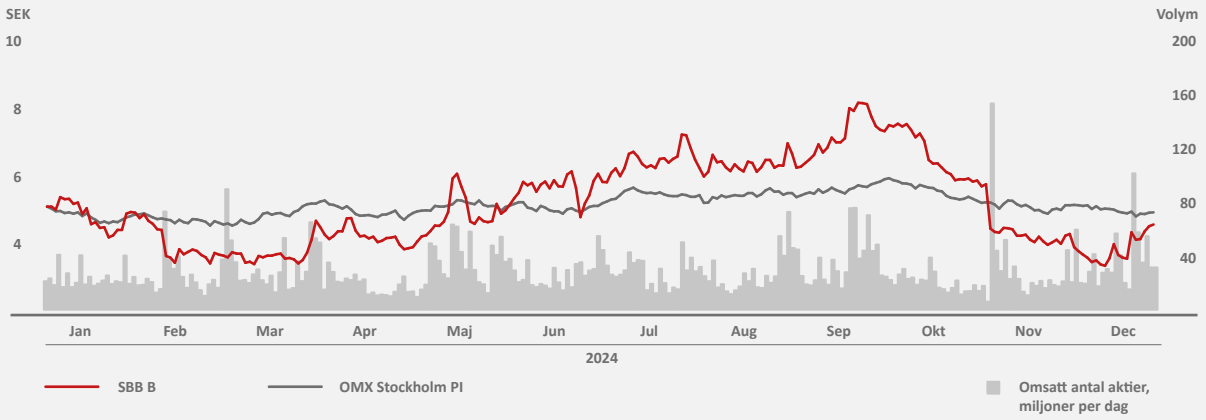
Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 31 december 2024 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. SBB genomförde under andra kvartalet 2024 ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D, vilka klassificeras som aktier i eget förvar. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 4,53 kr, serie D var 6,595 kr per 2024-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 590 mkr och serie D var 984 mkr. SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 28 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 147 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

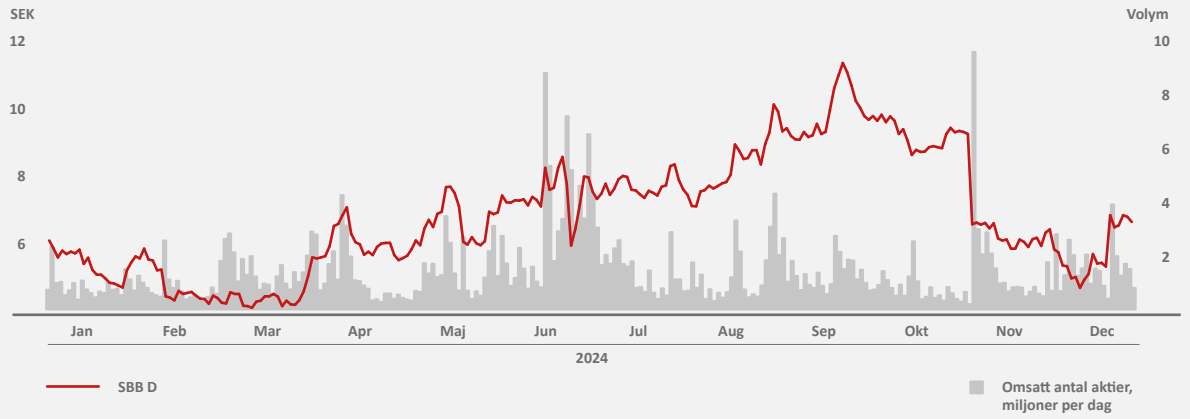
	Betalkurs, kr	
	2024-12-31	2023-12-31
B-aktier	4,53	5,06
D-aktier	6,60	6,05

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2024	jan-dec 2023
B-aktier	147	269
D-aktier	11	13

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Vid utgången av fjärde kvartalet 2024 fanns 194 858 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 14,5 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2023. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2024 till 165 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. Om utdelningen per stamaktie av Serie D understiger två kronor per aktie och år ska utdelningsbegränsningen räknas upp med ett belopp med vilket utdelningen understigit två kronor. Vid årsstämma den 28 juni 2024 beslutades att inte lämna någon utdelning. Vid årsstämma som är planerad till den 13 maj 2025 kommer utdelningsbegränsningen för stamaktier av Serie D, allt annat lika, uppgå till fyra kr.

Aktier i eget förvar

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

Ägarstrukturen per 2024-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30%	31,60%
Dragfast AB	36 163 467	37 000 000	-	4,44%	11,27%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04%	12,68%
Vanguard	-	48 869 148	6 749 115	3,37%	1,57%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34%	7,23%
Avanza Pension	-	32 554 601	18 104 108	3,07%	1,43%
Futur Pension	-	32 840 065	2 317 411	2,13%	0,99%
Handelsbanken Fonder	-	30 333 727	4 249 482	2,10%	0,98%
BlackRock	-	26 934 552	224	1,63%	0,76%
Marjan Dragicevic	-	26 000 000	-	1,58%	0,73%
Swedbank Försäkring	-	21 463 028	3 458 194	1,51%	0,70%
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42%	0,66%
Thomas Kjessler med bolag	-	16 428 400	-	1,00%	0,46%
Storebrand Fonder	-	16 313 258	-	0,99%	0,46%
Frederik W. Mohn	-	15 000 000	-	0,91%	0,42%
Övriga	-	834 179 121	113 075 592	60,17%	28,03%
Totalt antal utestående aktier	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**149 208 126**	**100%**	**100%**
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779		
Totalt antal aktier	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**193 865 905**	**100%**	**100%**

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2023 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2024; Leif West (ordförande), Ilija Batljan, Rikard Svensson, Christopher Johansson och Lennart Sten.

Mål

SBB har sedan starten arbetat med tydliga och högt ställda mål i syfte att leverera aktieägarvärde över tid.

Finansiella mål

Substansvärde

Generera tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie A och B 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

Rating

Koncernen ska på lång sikt uppnå BBB- rating som lägst

Operationella mål

Ledande bolag

Skapa effektiva och ledande bolag inom alla affärsområden

Energi

Energieffektivisera fastigheter till 2030

- alla fastigheter når energiklass E som lägst
- förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass.

Koldioxidneutral år 2030.

Utdelningspolicy

Utdelning

Bolagets struktur ska möjliggöra stigande utdelningar när investment grade rating uppnåtts.

Ekonomi och fastighetsmarknad

En minskning av inflationsnivåer och räntesänkningar skapade något bättre förutsättningar, vilket resulterade i en högre aktivitet på transaktionsmarknaden i Sverige.

Makroekonomi
2024 var ett år som präglades av både utmaningar och försiktiga framsteg i den globala ekonomin. Inflationstakten stabiliserades i många länder, och i Sverige sjönk den till 1,5 procent i december – något under Riksbankens mål på 2 procent. Samtidigt kämpade flera ekonomier med låg eller obefintlig tillväxt. Sverige gick in i en lågkonjunktur med en blygsam BNP-tillväxt på 0,6 procent för året, långt under det historiska snittet på 2 procent sedan 1970. Även Tyskland, tidigare en tillväxtmotor i Europa, upplevde ytterligare ett år med krympande ekonomi.

För att motverka lågkonjunkturen inledde många centralbanker räntesänkningscykler under året. I Sverige sänkte Riksbanken räntan fem gånger, från 4,0 procent till 2,5 procent, samtidigt som Federal Reserve genomförde en dubbelsänkning i september och ECB sänkte sin ränta med en procentenhet. Räntesänkningarna bidrog till att stimulera både konsumtion och investeringar, men de fulla effekterna förväntas synas först under kommande år.

Arbetsmarknaden visade på fortsatt motvind i Sverige, där arbetslösheten ökade från 6,6 procent till 7,1 procent vid årets slut. Antalet konkurser steg markant med 23 procent jämfört med 2023, vilket reflekterar de ekonomiska utmaningarna.

Geopolitiska spänningar fortsatte att dominera, särskilt med konflikten mellan Israel och Hamas som påverkade råvarumarknaderna. I USA skapade Donald Trumps återkomst osäkerhet kring framtida handelsrelationer med Kina och NATO:s stabilitet. Trots detta finns förhoppningar om att samordnade räntesänkningar och andra stimulansåtgärder kommer att stödja en gradvis ekonomisk återhämtning.

Fastighetsmarknaden i Sverige
Till skillnad från 2023 har 2024 karaktäriserats av en viss återhämtning på den svenska fastighetsmarknaden. En minskning av inflationsnivåer och räntesänkningar skapade något bättre förutsättningar, vilket resulterade i en högre aktivitet på transaktionsmarknaden. Trots detta är transaktionsvolymerna fortfarande avsevärt lägre än de historiska toppnoteringarna. Finansieringsläget fortsätter att vara en utmaning, men kapitalstarka aktörer har utnyttjat möjligheter att förvärva premium-tillgångar, särskilt inom bostäder och kontor.

Den totala transaktionsvolymen summerades under året till cirka 140 miljarder SEK, där antalet affärer uppgick till 342 stycken. Utländska investerare visade ett avtagande intresse under året, och deras andel av transaktionerna sjönk till 17 procent, jämfört med 29 procent under 2023. Dessutom var de utländska nettoinvesteringarna negativa, då försäljningarna av svenska tillgångar översteg nyinvesteringarna.

Segmentsvis uppgick bostadsfastigheter till den största andelen av transaktionsvolymen under året med 31 procent, motsvarande 42,8 miljarder SEK, vilket innebar en kraftig ökning från 2023 års volym om 22,5 miljarder SEK. Kontorsfastigheter utgjorde den näst största andelen, med 26 procent och ett värde på 36,7 miljarder SEK. Lager, logistik och industri stod för 18 procent, medan handel stod för 8 procent, samhällsfastigheter och ”övrigt” (mark, hotell etc.) stod för, 7 respektive 10 procent.

För den geografiska spridningen av den totala transaktionsvolymen stod Stockholmsregionen fortsatt i centrum och utgjorde 45 procent av det totala investerade kapitalet under året. Intresset för regionstäder och mindre orter förblev stabilt med 28 respektive 13 procent, medan Göteborg och Malmö tillsammans uppgick till 14 procent av transaktionsvolymen.

1) Källa: Newsec

Bostäder
Bostadssegmentet summerades till 42,8 miljarder SEK under året och återtog sin position som det största segmentet på transaktionsmarknaden, med en andel på 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Segmentet har fortsatt att visa stabilitet och långsiktig attraktivitet, trots utmaningar kopplat till stigande räntor. Historiskt har fastighetsägare blivit kompenserade för inflationen, även om hyresjusteringar sker med viss fördröjning, och de senaste hyresförhandlingarna visar att så är fallet även denna gång. Då bostadsmarknaden är reglerad och hyresjusteringarna nu överstiger inflationen, samtidigt som kostnadsutvecklingen följer inflationen, väntas driftnettot öka betydligt i närtid.

Under 2024 har bostadsbyggandet fortsatt att påverkas av regleringar och ekonomiska faktorer, vilket har lett till en avmattning i byggtakten. Enligt Boverkets prognoser väntas endast 40 000 bostäder ha färdigställts under året, vilket är långt under det bedömda årliga behovet på 52 300 bostäder. För 2025 beräknas byggtakten minska ytterligare till 33 000 färdigställda bostäder. Denna utveckling riskerar att förvärra den redan påtagliga bostadsbristen, särskilt i storstadsregioner som Stockholm, där efterfrågan överstiger utbudet och betalningsviljan ofta är högre än genomsnittliga hyresnivåer på grund av hyresregleringen.

Samtidigt finns tecken på att det framtida behovet av nya bostäder kan dämpas något på grund av svagare befolkningstillväxt. Låga födelsetal och en minskad invandring innebär att efterfrågan på nya bostäder på längre sikt kan bli lägre än tidigare prognoser antytt. Dock kvarstår ett stort eftersatt behov, då bostadsbyggandet under lång tid legat under den nivå som krävs för att möta marknadens behov.

Antalet kommuner med bostadsbrist är fortsatt högt, med 148 av 290 kommuner som rapporterar underskott på bostäder enligt bostadsmarknadsenkäten 2024. Även om detta är en förbättring jämfört med föregående år, där 180 kommuner rapporterade bostadsbrist, förväntar sig 173 kommuner att underskott kommer råda inom tre år, vilket speglar fortsatt oro för framtida bostadsbrist. Den minskade byggtakten har redan skapat betydande utmaningar för bostadsmarknaden, med risk för trångboddhet och svårigheter för unga att etablera sig.

Samhällsfastigheter
Under 2024 har samhällsfastighetssegmentet haft en något svagare start, men aktiviteten ökade markant under fjärde kvartalet, då över hälften av årets transaktioner genomfördes. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 9,6 miljarder SEK, vilket är en minskning från föregående år då volymen var 12,9 miljarder SEK. Segmentets andel av den totala transaktionsvolymen minskade från 12 procent 2023 till 7 procent 2024, men den ökade aktiviteten under årets slut kan indikera att marknaden återhämtar sig.

Den största delen av transaktionerna inom segmentet utgjordes av äldreboenden. Den demografiska utvecklingen fortsätter att driva efterfrågan, där den växande äldre befolkningen i Sverige skapar ett stort behov av fler vård- och omsorgsplatser. Samtidigt har fastigheter kopplade till försvar och säkerhet blivit en allt viktigare del av segmentet. Den ökade geopolitiska osäkerheten har lett till större satsningar på infrastruktur för försvar och krisberedskap, vilket förväntas vara en drivande faktor för långsiktig efterfrågan.

Utbildningsfastigheter
Under 2024 har utbildningsfastighetssegmentet visat en marginell ökning i aktivitet jämfört med föregående år. Totalt genomfördes nio transaktioner till ett sammanlagt värde av 1,5 miljarder SEK, vilket är en ökning från 2023 års sju transaktioner värda 1,2 miljarder SEK. Den geografiska spridningen av dessa transaktioner var relativt jämn över landet, dock med en betydande andel i Stockholmsområdet.

Parallellt med transaktionsaktiviteten fortsätter sektorn att anpassa sig till förändrade undervisningsformer. Antalet distansstuderande för högre studier har ökat successivt och uppgick till 40 procent av de sökande inför höstterminen 2024, vilket var en procentenhet högre än föregående år. Även om distansutbildningar generellt sett minskar behovet av traditionella undervisningslokaler, väntas de snarare komplettera än ersätta fysisk närvaro, vilket fortsatt driver efterfrågan på flexibla och moderna utbildningsmiljöer. Detta gäller dock främst högre utbildning, medan distansstudier inte är aktuellt för yngre elever, vilket innebär att efterfrågan på lokaler för förskolor, grundskolor och gymnasieskolor förblir stabil.

Antalet sökande till högre utbildning har fortsatt att öka och uppgår nu till nästan 500 000, en ökning med 31 procent sedan 2010. Efter en kort nedgång under 2022 har antalet sökande återigen vuxit kraftigt under både 2023 och 2024. Denna utveckling har bidragit till att vissa lärosäten ser över sin lokalanvändning för att möta en ökad efterfrågan på utbildningsfaciliteter.

Utvecklingen inom segmentet påverkas även av regionala demografiska förändringar, där efterfrågan på utbildningslokaler är hög i vissa områden men mer avvaktande i andra. Trots en långsiktig trend med svagare födelsetal och lägre befolkningstillväxt ser många kommuner fortsatt ett stabilt eller till och med ökat behov av utbildningslokaler i växande stadsregioner och områden med stora nyproduktionsprojekt.

Norge
Fastighetsmarknaden i Norge
Transaktionsvolymen i Norge uppgick under 2024 till 87,8 miljarder NOK, vilket är en ökning med 53 procent jämfört med föregående år då volymen var 59 miljarder NOK. Utvecklingen kan förklaras av en mer gynnsam skuldmarknad, vilket har bidragit till större optimism och fler affärer där köpare och säljare har närmat sig varandras prisförväntningar. Den ökade transaktionsaktiviteten har i sin tur lett till en ökad likviditet på marknaden. En tydlig majoritet av det investerade kapitalet kom fortsatt från inhemska investerare, medan utländska investerare stod för 15 procent av den totala volymen, vilket är något lägre än fjolårets siffror.

Segmentvis stod övriga fastigheter för 26 procent av den totala transaktionsvolymen, tätt följt av kontor som stod för 25 procent.

> ”2024 har karaktäriserats av en viss återhämtning på den svenska fastighetsmarknaden.”

Logistik, lager och industri utgjorde 18 procent, medan handelssegmentet stod för 11 procent. Bostadssegmentet och samhällsfastigheter utgjorde 9 respektive 6 procent, tätt följt av hotellsegmentet som svarade för 5 procent av den totala transaktionsvolymen.

En stod del av affärerna har även i år skett i Oslo, vilket attraherade 45 procent av det investerade kapitalet. Bergen, Stavanger och Trondheim utgjorde tillsammans 21 procent, medan östra Norge utgjorde 13 procent. Resterande delar av Norge stod för 21 procent av transaktionsvolymen.

Samhällsfastigheter
Under 2024 landade transaktionsvolymen för samhällsfastigheter på 5,6 miljarder NOK och utgjorde 6 procent av den totala transaktionsvolymen i Norge, en nedgång från föregående års 14 procent. Affärerna var geografiskt spridda över landet, men majoriteten av transaktionerna gällde myndighetsbyggnader. I likhet med hela den norska fastighetsmarknaden präglades segmentet av en stark närvaro av inhemska köpare, medan internationella investerare i stor utsträckning förhöll sig avvaktande.

Efterfrågan på högkvalitativa samhällsfastigheter förblir stark, där behovet av modern och hållbar infrastruktur är stort. Hållbarhet fortsätter att vara en central aspekt, med fokus på energieffektivitet och miljövänliga byggnader.

Trots ekonomiska utmaningar visar samhällsfastighetssektorn i Norge på motståndskraft och anpassningsförmåga, med en stabil efterfrågan.

Utbildningsfastigheter
Under 2024 har utbildningsfastighetssegmentet i Norge uppvisat en viss ökning i transaktionsaktivitet jämfört med föregående år, även om antalet affärer fortfarande är begränsat. De genomförda transaktionerna har omfattat både förskolor och gymnasieskolor.

På utbildningssidan har årets antagningsomgång till högre studier präglats av en historiskt hög tillgång på studieplatser, vilket har lett till att fler studenter än någonsin tidigare har antagits till sitt förstahandsval. Denna utveckling kan komma att påverka efterfrågan på utbildningsfastigheter, särskilt i de områden där antalet studenter ökar.

Samtidigt kvarstår utmaningar kopplade till förändringen av Norges policy för studieavgifter

Källa: Newsec

för internationella studenter, som trädde i kraft hösten 2023. Med en betydande minskning av antalet sökande från länder utanför EU kan vissa universitet och högskolor behöva anpassa sina framtida lokalbehov. Parallellt med detta förblir behovet av förskolor och skolor stabilt eller växande i många kommuner, särskilt i områden med stark inflyttning och utveckling.

Den övergripande bilden av utbildningsfastighetssegmentet är således en försiktig återhämtning i transaktionsvolymer.

Finland

Fastighetsmarknaden i Finland

Den totala transaktionsvolymen för Finland minskade med 22 procent under 2024 och uppgick till 2,1 miljarder EUR, jämfört med 2,5 miljarder EUR föregående år. Marknaden har fortsatt att präglas av osäkerhet, men förväntade fortsatta räntesänkningar under 2025 kan bidra till en återhämtning.

Utländska investerare stod för 37 procent av den totala volymen, vilket är en förändring från föregående år då utländska aktörer dominerade marknaden med en andel om 56 procent.

Den geografiska fördelningen följer samma mönster som Norge och Sverige, där en stor andel, 42 procent, investerades i huvudstaden Helsingfors, medan Tammerfors, Åbo, Uleåborg stod för 12 procent av den totala transaktionsvolymen. Dock stod övriga delar av landet för hela 46 procent av volymen.

Segmentsvis stod bostäder och Lager-, logistik- och industrisegmentet för den största andelen av den totala transaktionsvolymen om 29 procent var. Samhällsfastigheter stod för 22 procent, handel och kontor stod för 11 respektive 6 procent av den totala volymen, medan ”övrigt” utgjorde 3 procent.

Samhällsfastigheter

Efter en avvaktande transaktionsmarknad under 2023 har intresset för segmentet ökat under 2024. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 460 miljoner EUR, vilket motsvarar en mindre nedgång jämfört med föregående år men en något högre andel av den totala transaktionsmarknaden, där segmentet nu utgör 20 procent. Trots en fortsatt utmanande marknadsmiljö bibehåller samhällsfastigheter sin attraktionskraft, särskilt bland investerare som söker stabila och långsiktiga kassaflöden.

Under året dominerades transaktionerna av hälso- och sjukvårdsfastigheter, med en investeringsvolym om 273 miljoner EUR. Äldreboenden noterade mer begränsade volymer på 30 miljoner EUR. Internationella investerare fortsatte att spela en betydande roll på marknaden och stod för cirka 42 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket visar på ett fortsatt intresse från både nordiska och globala aktörer.

Långsiktiga fundament talar för en fortsatt stark marknad inom samhällsfastigheter, särskilt med tanke på det växande behovet av moderna äldreboenden. Finland har den största andelen äldre i Norden och beräknas behöva över 700 nya äldreboenden fram till 2040, vilket understryker segmentets strukturella efterfrågan. Samhällsfastigheter förblir därmed en viktig del av den finska fastighetsmarknaden och fortsätter att erbjuda stabila investeringsmöjligheter i en osäker omvärld.

Utbildningsfastigheter

Under 2024 noterades en viss ökning i transaktionsaktiviteten för utbildningsfastigheter i Finland, även om antalet affärer förblev begränsat. Transaktionsvolymen för segmentet landade på 61 miljoner EUR. De flesta av dessa transaktioner, trots det begränsade antalet, ägde rum i Helsingforsregionen och avsåg främst fastigheter för låg- och mellanstadieskolor.

Finlands befolkningstillväxt drevs nästan uteslutande av immigration, då födelseantalet nådde rekordlåga nivåer för tredje året i rad. Befolkningstillväxten drevs i hög grad av flyktingar från Ukraina och var den starkaste sedan 1956. Befolkningen ökade med cirka 33 000 personer till 5,64 miljoner vid årets slut. Antalet ansökningar till högre utbildning ökade med 5 procent jämfört med föregående år, med fortsatt högt intresse från utländska studenter.

Befolkningstillväxten indikerar en stabil efterfrågan på utbildningslokaler, särskilt inom högre utbildning. Samtidigt har grundskolan och gymnasiet krävt modernisering och uppgradering av befintliga utbildningsanläggningar, vilket kan leda till omfattande renoveringar och nybyggnation. Trots regionala skillnader ser många kommuner ett fortsatt stabilt eller ökat behov av förskolor och skolor, särskilt i Helsingforsregionen och andra tillväxtområden.

Danmark

Fastighetsmarknaden i Danmark

Fastighetsmarknaden i Danmark har under 2024 präglats av stabilitet och en gradvis återhämtning efter en svag inledning av året. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 44,9 miljarder DKK, vilket innebär en ökning med 15 procent jämfört med föregående års nivå på 31,3 miljarder DKK. Marknaden har gynnats av fallande räntor och en kontrollerad inflation, vilket förbättrat utsikterna för kommande år.

Bostadssegmentet stod för den största andelen av transaktionsvolymen och utgjorde 46 procent av den totala volymen. Industrifastigheter och kontor följde därefter med 25 respektive 15 procent. Handelsfastigheter stod för 8 procent, medan hotell och ”övrigt” uppgick till 6 procent. Likt föregående år har affärer inom samhällsfastighetssegmentet varit mycket begränsade, vilket kan förklaras av den mindre utbredda marknaden för denna typ av fastigheter i Danmark jämfört med övriga nordiska länder.

Geografiskt sett har Köpenhamn utgjort majoriteten av den totala transaktionsvolymen om 55 procent. De övriga storstäderna, som inkluderar Odense, Århus och Ålborg, stod tillsammans för 8 procent av den totala transaktionsvolymen, medan triangel-området utgjorde 3 procent. Resten av Danmark stod för 34 procent.

Samhällsfastigheter

Den danska samhällsfastighetsmarknaden har utvecklats långsammare än sina nordiska grannar, och segmentet har fortsatt att präglas av låg aktivitet under 2024, utan några renodlade genomförda transaktioner inom segmentet under året. Den ekonomiska osäkerheten och marknadens begränsade storlek har fortsatt att hålla tillbaka investeringar, trots ett tydligt intresse från både danska och internationella aktörer.

En av de största utmaningarna är att samhällsfastighetsmarknaden i Danmark till stor del kontrolleras av offentliga aktörer, där eventuella försäljningar ofta påverkas av politiska beslut snarare än av marknadens efterfrågan. Detta skapar svårigheter för privata investerare att komma in på marknaden, trots att behovet av äldreboenden, förskolor och vårdfastigheter växer i takt med demografiska förändringar.

Trots avsaknaden av transaktioner finns det en positiv långsiktig trend. Behovet av samhällsfastigheter kommer att öka i takt med att befolkningen åldras och storstadsområdena växer. Om marknadsförutsättningarna förändras, exempelvis genom politiska initiativ som gör det enklare att avyttra offentliga fastigheter eller ökar samarbetet mellan offentliga och privata aktörer, kan detta skapa nya möjligheter för investeringar och utveckling.

Utbildningsfastigheter

Under 2024 har Danmark genomfört flera utbildningsreformer som påverkar både gymnasie- och högskolesektorn. Regeringen har förändrat studiestödssystemet och skärpt antagningskraven för vissa utbildningar, samtidigt som en ny yrkes- och professionsinriktad gymnasieutbildning föreslagits för att fler unga ska ta en gymnasieexamen. Antagningen till högre utbildningar har ökat något, och fler engelskspråkiga utbildningsplatser skapas för att attrahera internationella studenter.

Dessa förändringar signalerar en potentiell omformning av fastighetsbehoven inom utbildningssektorn. Ökat studentinflöde och nya utbildningsformer kan leda till behov av både nybyggnation och omstrukturering av befintliga utbildningslokaler. Detta gäller särskilt universitet och högskolor, där fler internationella studenter kan öka efterfrågan på studentbostäder och campusutveckling. Samtidigt kan förändringar inom gymnasieskolan kräva anpassningar av lokaler för yrkesinriktad undervisning och moderna lärmiljöer. Utöver detta ses en stabil eller ökande efterfrågan på förskolor och skolor i flera kommuner, där särskilt stadsområden med nyproduktion driver behovet av utbildningslokaler.

SBB:s fastighetsbestånd

Samhällsfastigheter tillsammans med reglerade hyresrätter och utbildningsfastigheter utgör den sociala infrastruktur som är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av denna typ av fastigheter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastighetsportfölj tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i tre affärsområden: samhällsfastigheter, bostadsfastigheter och utbildningsfastigheter. Innehaven fördelar sig mellan direktägda och delägda fastigheter genom dotterbolag och intressebolag, vilket skapar en dynamisk och välavvägd fastighetsportfölj.

Samhällsfastigheter utgör en betydande del av beståndet och inkluderar äldreboenden, LSS-boenden, kommunhus, vårdinrättningar och offentliga kontor. Dessa fastigheter genererar stabila kassaflöden genom långa hyresavtal med offentliga eller offentligt finansierade verksamheter. Innehavet omfattar både direktägda fastigheter och investeringar i intressebolag såsom Public Property Invest ASA och SBB Social Facilities AB.

Inom utbildningssegmentet investerar bolaget primärt genom sitt delägande i Nordiqus, som är Europas ledande fastighetsbolag inom utbildningsinfrastruktur. Nordiqus äger, förvaltar och utvecklar skolor, förskolor och universitetsbyggnader med långa hyresavtal och starka hyresgäster. Utöver detta har SBB även ett mindre direktägt bestånd av utbildningsfastigheter i Sverige och Danmark.

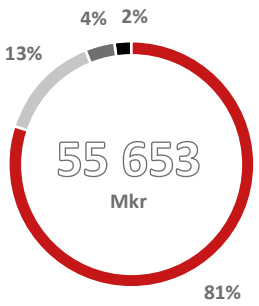
Bostadsfastigheterna är samlade i dotterbolaget Sveafastigheter, som är ett av Sveriges största renodlade, noterade bostadsbolag. Sveafastigheter förvaltar och utvecklar hyresrätter i attraktiva tillväxtområden och har en stark position på den svenska bostadsmarknaden.

Utöver det direktägda bostadsbeståndet har bolaget även investeringar genom joint ventures, bland annat tillsammans med Morgan Stanley.

Fastighetsvärdet uppgår till 55,7 mdkr och den totala fastighetsexponeringen, inklusive andel av fastigheter i ej konsoliderade innehav, är 92,8 mdkr. Ej konsoliderade innehav utgörs av joint ventures och intresseföretag. Den genomsnittliga kontraktslängden inom samhälls- och utbildningsfastigheter är åtta år, vilket ger långsiktiga och förutsägbara intäktsströmmar.

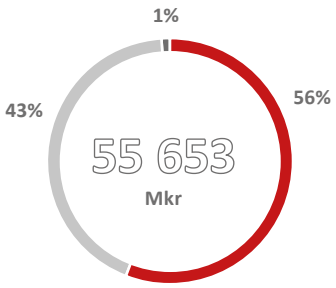
Genom denna struktur har bolaget en balanserad och strategiskt positionerad fastighetsportfölj med en kombination av direktägda och delägda tillgångar. Den långsiktiga förvaltningen av samhälls- och utbildningsfastigheter ger stabila kassaflöden, medan Sveafastigheter driver tillväxt inom bostadssegmentet. Tillsammans skapar detta en robust plattform för fortsatt utveckling och värdeskapande.

Fastighetsvärde per land



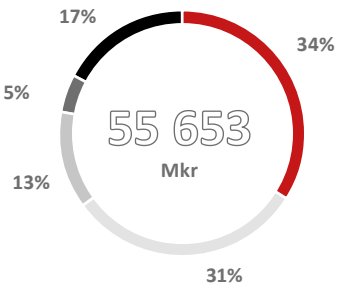
- **81%** Sverige
- **13%** Finland
- **4%** Norge
- **2%** Danmark

Fastighetsvärde per segment



- **56%** Bostad
- **43%** Samhälle
- **1%** Utbildning

Fastighetsvärde per region



- **34%** Universitetsorter
- **31%** Stockholm/Mälardalen
- **13%** Oslo/Köpenhamn/ Helsingfors
- **5%** Göteborg/Malmö
- **17%** Övriga tillväxtstäder

SBB:s affärsområden

Som ett ledande börsnoterat fastighetsbolag är vi stolta över vårt omfattande engagemang inom tre distinkta affärsområden: Samhälle, Bostäder och Utbildning.

Inom Samhällsfastigheter fokuserar vi på att förvalta och utveckla fastigheter som spelar en central roll i samhällets funktion. Detta inkluderar allt från vårdcentraler och äldreboenden till LSS-boenden och Offentliga kontor. Genom vårt arbete bidrar vi till att skapa hållbara och funktionella miljöer som stödjer och främjar samhällets välfärd och säkerhet.

Vårt affärsområde bostäder, genom Sveafastigheter, är inriktat på att tillgodose det växande behovet av kvalitativa och hållbara bostadslösningar. Här engagerar vi oss i förvaltning, utveckling och byggnation av bostäder som möter dagens höga krav på komfort, energieffektivitet och design. Sveafastigheters mål är att erbjuda hem som inte bara är en plats att bo på, utan även en plats där våra hyresgäster kan trivas och växa.

Vår investering i utbildningsfastigheter speglar vårt engagemang för att främja kunskap och lärande. Genom att investera i och förvalta fastigheter avsedda för utbildningsändamål, från förskolor till högskolor, skapar vi inspirerande miljöer som underlättar lärande och utveckling. Våra utbildningsfastigheter är utformade för att möta de specifika behoven hos studenter och pedagoger, och bidra till en positiv och stimulerande lärandemiljö.

Genom våra tre affärsområden strävar vi efter att skapa värde för våra aktieägare, hyresgäster och det bredare samhället. Vi är övertygade om att vårt fokus på samhällsnytta, bostadsutveckling och utbildningsstöd positionerar oss starkt för framtiden och bidrar till en mer hållbar och inkluderande värld.

	Fastighetsvärde	SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav[1)]	Andel av övriga innehav	Totalt
Samhälle	24,1 MDKR	18,6 MDKR	1,8 MDKR	44,4 MDKR
Bostad	31,0 MDKR	6,0 MDKR	2,5 MDKR	39,4 MDKR
Utbildning	0,6 MDKR	19,3 MDKR	–	19,9 MDKR
Minoritet	-10,9 MDKR	–	–	-10,9 MDKR
Totalt	44,7 MDKR	43,9 MDKR	4,2 MDKR	92,8 MDKR

1) Avser SBBs andel av fastighetsbestånd i väsentliga joint ventures och intresseföretag.

Samhälle

Samhällsfastigheter - en investering i trygghet och välfärd. En ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av offentligt finansierade tillgångar, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

Inom affärsområdet Samhällsfastigheter äger och förvaltar vi fastigheter, strategiskt placerade över Sverige, Norge, Finland och Danmark. Våra fastigheter utgör en viktig del av samhällets infrastruktur och omfattar äldreboenden, vårdinrättningar, kommunhus, statlig infrastruktur och offentliga kontor.

Vi är en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare, där vårt fokus ligger på att säkerställa att våra byggnader är välskötta, moderna och anpassade efter samhällets behov. Genom en aktiv och engagerad förvaltning skapar vi hållbara miljöer där människor får tillgång till nödvändiga samhällsfunktioner – från vård och omsorg till trygg offentlig service.

Vår samhällsportfölj är stabil och långsiktig, präglad av hög efterfrågan och trygga hyresgäster inom den offentliga sektorn. Vi strävar efter att skapa långsiktigt värde genom proaktiv förvaltning, underhåll och utveckling av våra fastigheter. Genom närhet och dialog med våra hyresgäster säkerställer vi att våra fastigheter inte bara fungerar optimalt utan också fortsätter att möta de förändrade behov som samhället ställer på dem över tid.

Hållbarhet är en central del av vårt arbete. Genom effektiv förvaltning och strategiska investeringar i befintliga fastigheter arbetar vi kontinuerligt med energieffektivisering, miljöanpassningar och förbättrad tillgänglighet. Vi ser det som vårt ansvar att säkerställa att fastigheterna är funktionella, trygga och ekonomiskt hållbara – både idag och i framtiden.

I en tid där behovet av äldreboenden, vårdinrättningar och offentliga verksamhetslokaler ökar, spelar vi en viktig roll i att säkerställa att befintliga samhällsfastigheter håller hög kvalitet och är anpassade för framtidens behov. Vårt arbete handlar om mer än byggnader – det handlar om att skapa miljöer där människor kan leva, arbeta och få den service de behöver på ett tryggt och hållbart sätt.

Med människan i centrum och en tydlig förvaltningsstrategi bidrar vi till ett starkt och välfungerande samhälle – varje dag, året runt.

Äldreboenden 26 %
Den största andelen av våra samhällsfastigheter består av äldreboenden, en sektor med kraftigt växande behov på grund av den demografiska utvecklingen i Norden. Antalet personer över 80 år i Sverige förväntas öka med cirka 50 procent fram till 2032, vilket motsvarar en ökning på över 250 000 personer. Detta ställer krav på fler särskilda boenden, där vi aktivt arbetar med att utveckla och förvalta moderna och välanpassade fastigheter för äldreomsorgen.

LSS-boenden 20 %
Våra LSS-boenden (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) erbjuder bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Dessa fastigheter omfattar gruppbostäder, servicebostäder och anpassade bostäder där individens behov står i fokus. Eftersom kommunernas efterfrågan på LSS-boenden ökar, ser vi en fortsatt tillväxt inom detta segment.

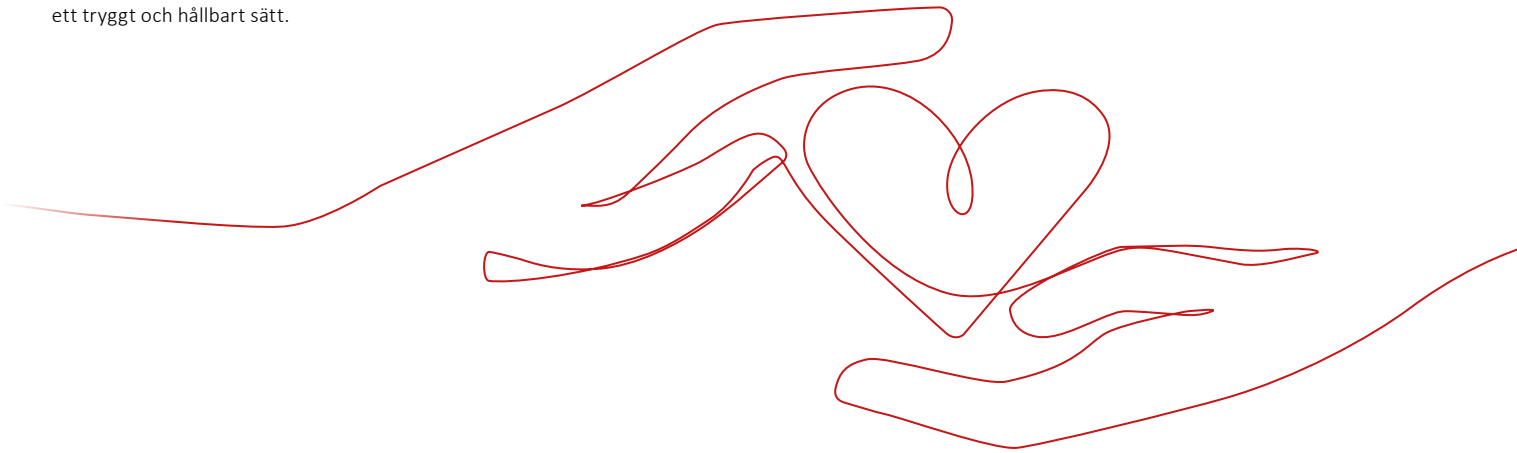
Statlig infrastruktur och kommunhus 19 %
Vi äger fastigheter som används av myndigheter och kommunala verksamheter, inklusive kommunhus, domstolar, polisstationer och andra offentliga institutioner. Dessa fastigheter är ofta långa och stabila investeringar då de hyrs av offentliga aktörer.

Sjukhus och vårdcentraler 13 %
Vi förvaltar och utvecklar sjukhus, vårdcentraler och specialistkliniker för att bidra till en modern och hållbar vårdinfrastruktur. Behovet av vårdfastigheter ökar i takt med en åldrande befolkning och ökade krav på tillgänglig och högkvalitativ vård i hela Norden.

Offentliga kontor 8 %
Våra offentliga kontor hyrs ut till olika statliga och kommunala verksamheter, såsom Skatteverket, Pensionsmyndigheten och andra administrativa enheter. Efterfrågan på moderna och energieffektiva kontorslokaler för offentlig verksamhet är fortsatt hög.

Övrigt 7 %
Detta segment inkluderar fastigheter med olika typer av samhällsnyttiga funktioner, exempelvis utbildningslokaler och andra specialfastigheter.

Projekt- och byggrättsfastigheter 7 %
För att säkerställa framtida tillväxt har vi en betydande andel byggrätter och projektfastigheter i vår portfölj. Dessa möjliggör nyproduktion och anpassning av fastigheter i takt med att samhällets behov förändras.



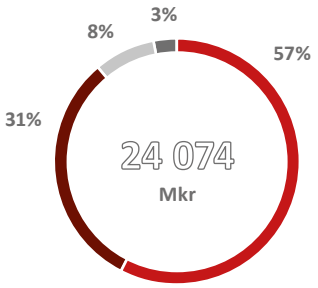
Konsoliderat innehav

24,1 MDKR	5,63 %	8 år
Fastighetsvärde	Direktavkastning	Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT

- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Med 26 procent av beståndet bestående av äldreboenden finns en ständigt ökande efterfrågan på dessa tillgångar drivet av en åldrande befolkning.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgästanpassningar.
- SBB har en erfaren förvaltnings- och projektorganisation som ständigt arbetar för att skapa ytterligare värde och trivsel för våra hyresgäster.

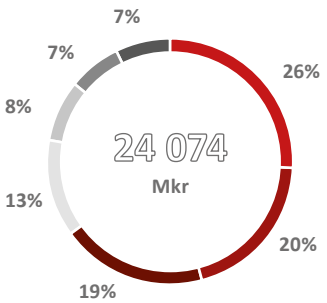
Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på sid. 26-27.

Fastighetsvärde per land



- **57%** Sverige
- **8%** Norge
- **31%** Finland
- **3%** Danmark

Fastighetsvärde per kategori



- **26%** Äldreboende
- **8%** Offentliga kontor
- **20%** LSS
- **7%** Övrigt
- **19%** Statlig infrastruktur och Kommunhus
- **7%** Projekt- och byggrättsfastigheter
- **13%** Sjukhus & vårdcentral

Joint ventures och intresseföretag

18,6 MDKR
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

5,7 MDKR
SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

	Public Property Invest ASA[1]		SBB Infrastructure AB[1) 2)]		SBB Social Facilities AB[1) 3)]	
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
SBB:s ägarandel, %	35,16	44,84	100	-	100	-
Förvaltningsresultat	100	199	-278	-	-154	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-10	-405	-657	-	-440	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr [1)]	115	-405	-657	-	-440	-
Fastighetsbestånd						
Innehavets fastighetsbestånd	10 550	8 229	5 424	-	9 452	-
SBB:s ägarandel, %	35,16	44,84	100	-	100	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	**3 710**	**3 690**	**5 424**	-	**9 452**	-
Investering						
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 960	1 261	170	-	70	-
Fordran på joint ventures och intressebolag	-	-	-	-	3 478	-
Nettoinvestering	**1 960**	**1 261**	**170**	**-**	**3 548**	**-**

Övriga joint ventures och intresseföretag (mkr)	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Utgående redovisat värde, kapitalandel	612	477
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat,	109	-62
Resultat från joint venture och intresseföretag[1)]	47	-293

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.
2) SBB Infrastructure AB förvärvades 15 mars 2024.
3) SBB Social Facilities AB förvärvades 13 juni 2024.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på sid. 31-32.

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest ASA
Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge, Sverige och Finland primärt inom segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtmöjligheter noterat på Oslo Börs. SBBs ägarandel uppgår per 2024-12-31 till 35,16 procent.

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. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av samarbetes- och finansieringsavtal. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Bostad

SBB äger och förvaltar, genom sitt innehav i Sveafastigheter, hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

Samhällsbyggnadsbolaget, genom Sveafastigheter, äger och förvaltare en unik och eftertraktad portfölj av hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner.

Sveafastigheter är ett av Sveriges största renodlade och noterade bostadsbolag med 14 669 lägenheter i förvaltning. Fastighetsbeståndet består av en bredd av hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige.

Husen förvaltas och utvecklas med ett närvarande och lokalt engagemang av Sveafastigheters förvaltningsorganisation.

Sveafastigheter utvecklar och bygger nya hållbara bostäder där efterfrågan på bostäder är som störst. Sveafastigheter har 1 030 lägenheter i pågående byggnation och 6 844 lägenheter i projektutveckling där 93 procent ligger i Stockholm/Mälardalen. Sveafastigheter har under 2024 färdiställt 1 138 lägenheter.

Sverige förväntas fortsätta vara ett av de länder med hög befolkningstillväxt de kommande åren, inte bara jämfört med de övriga nordiska länderna utan även i Europa som helhet.

Konsoliderat innehav

31,0[1] MDKR	4,24 %	1 482 kr
Fastighetsvärde	Direktavkastning	Snitthyra per kvm

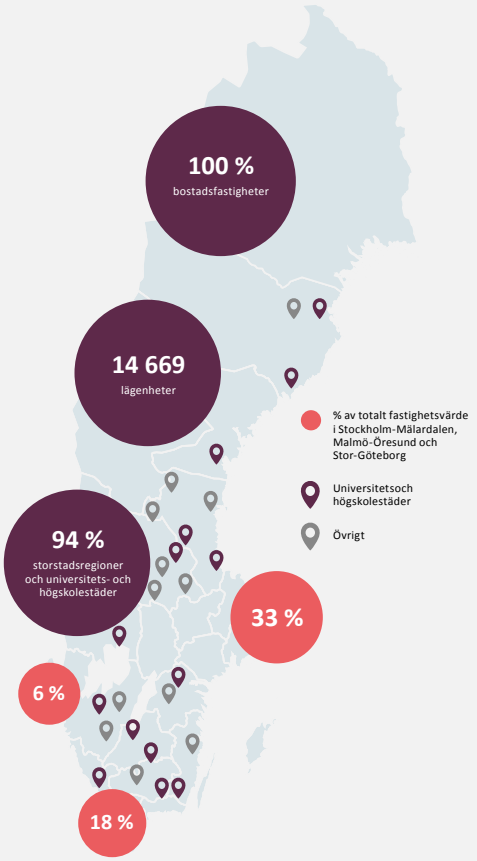
1) Varav 28,1 mdkr hänförligt till Sveafastigheter.

Sveafastigheter

Sveafastigheter är Sveriges största renodlade och noterade bostadsbolag med 14 669 lägenheter i förvaltning. Fastighetsbeståndet består av en bredd av hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Husen förvaltas och utvecklas med ett närvarande och lokalt engagemang av den egna förvaltningsorganisationen. Sveafastigheter utvecklar och bygger nya hållbara bostäder där efterfrågan på bostäder är som störst. Sveafastigheter har 1 030 lägenheter i pågående byggnation och 6 844 lägenheter i projektutveckling där 93 procent ligger i Stockholm/Mälardalen.

Väsentliga händelser under året

- I oktober noterades bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Under sista kvartalet har bankskuld om 1 077 mkr refinansierats med nya lån med förfallodatum under 2027 och avtal gällande en kreditfacilitet om 1 000 mkr ingåtts.
- Sveafastigheter har under 2024 färdigställt 1 138 lägenheter.
- Under 2024 har 540 lägenheter byggstartats i Stockholm, Nacka och Skellefteå.
- I december erhöll bolaget en markanvisning om cirka 100 hyresbostäder i Huvudsta, Solna.



Joint ventures och intresseföretag

6,0 MDKR
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

3,0 MDKR
SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

SBB Residential Property AB
Bostadsportfölj bestående av hyres-reglerade bostadsfastigheter i Sverige som styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley.

	SBB Residential Property AB [3]	
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
SBB:s ägarandel, % [1]	100	100
Förvaltningsresultat	-169	-46
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-238	-643
Resultat från joint ventures och intresseföretag [2]	80	-643
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	5 967	6 000
SBB:s ägarandel, %	100	100
SBB:s andel av fastighetsbestånd	**5 967**	**6 000**
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 937	2 797
Fordran på joint ventures och intressebolag	76	53
Nettoinvestering	**3 013**	**2 850**

Övriga joint ventures och intresseföretag (mkr)	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Redovisat värde, kapitalandel	1 200	3 164
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-215	-556
Resultat från joint ventures och intressebolag [2]	146	-4 210

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) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.
3) SBB Residential Property AB förvärvades 16 augusti 2023.

Utbildning

SBB äger hälften av Europas största utbildningsportfölj, genom Nordiqus, inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

Nordiqus, en organisation bildad för att förvalta och utveckla utbildningsfastigheter, strävar efter att skapa och underhålla högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande portfölj av fastigheter inkluderar en mångfald av utbildningsinstitutioner såsom förskolor, grundskolor, gymnasier och universitet, som tillsammans utgör en betydande del av vårt samhälles utbildningsinfrastruktur.

Nordiqus strävar efter att vara den främsta partnern för kommuner och privata aktörer vid utvecklingen och förbättringen av utbildningsfastigheter. Genom långsiktigt engagemang för att skapa en trygg och stimulerande miljö som stödjer framtidens generationers lärande.

Nordiqus förstår djupgående de specifika krav och behov som utbildningsmiljöer innebär. Nordiqus erfarenhet och kunskap möjliggör skapandet av anpassade lösningar för ständig utveckling av utbildningslokaler. Fokus ligger på att skapa moderna och hållbara byggnader och lokaler som möter dagens och framtidens pedagogiska krav, vilket är en nyckelaspekt inom utbildningsfastigheter.

Genom långsiktiga samarbeten strävar man efter att skapa stabilitet och kontinuitet för hyresgästerna. Genom kompetens och partnerskap med ledande experter inom utbildningssektorn möjliggörs utformningen av innovativa och flexibla lärmiljöer som gynnar både elever och lärare.

Nordiqus vision sträcker sig långt framåt, med målet att vara en aktiv samhällsbyggare. Genom att skapa och underhålla utbildningslokaler som är anpassade för framtidens generationer, skapas en miljö där lärande och tillväxt inte bara är möjlig utan också stimulerande och givande för alla som vistas i Nordiqus utbildningslokaler.

Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- SBB investerar primärt i utbildningsfastigheter genom sitt ägande Nordiqus vars fastighetsbestånd inom utbildning uppgår till 38 739 mkr. Se sida 14 för mer information.
- Däröver direktäger SBB utbildningsfastigheter i Sverige och Danmark om sammanlagt 593 mkr (622).

	Marknadsvärde, mkr	
Konsoliderat innehav	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Sverige	426	465
Danmark	167	158
Totalt	**593**	**622**

Joint ventures och intresseföretag

19,3 MDKR
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

13,8 MDKR
SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

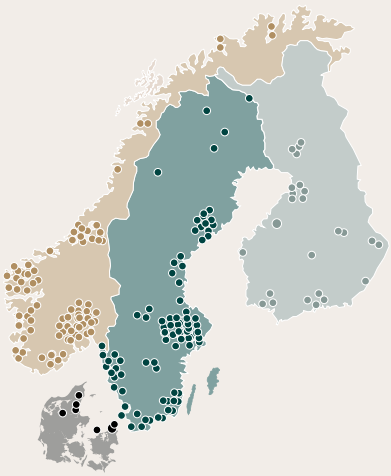
	Nordiqus AB	
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
SBB:s ägarandel, %	49,84	49,84
Förvaltningsresultat	586	21
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-770	-417
Resultat från joint ventures och intresseföretag[1)]	-903	-10
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	38 739	40 784
SBB:s ägarandel, %	49,84	49,84
SBB:s andel av fastighetsbestånd	**19 308**	**20 327**
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	8 603	9 892
Fordran på joint ventures och intressebolag [2)]	4 115	3 908
Nettoinvestering, redovisat värde	**12 718**	13 800
Upplupen anskaffningskostnad, fordran [2)]	1 108	1 344
Nettoinvestering	**13 826**	**15 144**

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.
2) Fordrans redovisat värde uppgår till 4 115 mkr. Fordrans nominella belopp uppgår till 5 222 mkr.

- SBB äger 49,84 procent av Nordiqus med ett totalt fastighetsvärde om 38,7 miljarder kronor.
- Nordiqus samägs med Brookfield, en av världens största infrastruktur-investerare.
- Nordiqus är Europas ledande plattform för offentliga utbildningsfastig-heter med tillväxtpotential.
- Statsstödda intäkter, hög förnyelsegrad av hyresavtal och 95 % KPI-justerat.
- Resultat hänförligt till Nordiqus, fram till och med den 21 november 2023, redovisas som avvecklad verksamhet.
- Nordiqus fastighetsbestånd förvaltas av SBB genom ett förvaltningsavtal.

Nordiqus
EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE

Nordiqus bildades år 2022 och är en drivkraft inom utbildningsinfrastruktur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar över 600 förskolor, skolor och univer- sitet – vilket är en av de ledande portföljerna för utbildningsinfrastruktur i Norden. Nordiqus strävar efter att möta både dagens krav och morgon- dagens behov på utbildningslokaler för att ge framtidens generationer de bästa förutsättningarna och de mest studiefräm-jande miljöerna.



Händelser under året

- Nordiqus-teamet har vuxit till 11 (5) anställda i slutet av året.
- Nordiqus erhöll en investment grade infra-structure rating under Q2 och refinansierade framgångsrikt 8,6 miljarder SEK under Q3.
- Nytt 10-årigt hyresavtal med Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen för ett nytt Centrum för Hälsovetenskap i Göteborg,
- Nytt hyresavtal på 25 år med Örebro kommun för om- och tillbyggnad av Mosjö skola
- Nytt 10-årigt hyresavtal med Skärgårdsgym-nasiet i Österåker,
- Nya och förlängda hyresavtal för förskolor med Dibber i Stockholm och Lekogrönt i Linköping En ut- och tillbyggnad med Stiftelsen BMSL i Lund.
- Under sommaren 2024 erbjöd vi 65 ungdomar sommarjobb, där de tillsammans med våra samarbetspartners hjälpte till att ta hand om och underhålla våra förskolor och skolor under sommaruppehållet.
- Under året har Nordiqus jobbat med en strategisk plan för att stärka fokuset på arbetsmiljön på alla våra fastigheter både i projekt och förvaltning. Exempelvis genom-för vi säkerhetsutbildningar, riskanalyser och under fjärde kvartalet lanserade vi en egen app för arbetsmiljörapportering.
- Under det fjärde kvartalet slutfördes en omstrukturering av den norska portföljen, från 172 bolag till 12.
- Under det fjärde kvartalet förvärvades en grundskola och idrottshall i Kungsbacka med 17-åriga hyresavtal med Internationella Engelska skolan och Kungsbacka kommun, för 508 mkr.

Projekt- och Fastighetsutveckling

Projekt- och Fastighetsutveckling innebär för SBB ett kontinuerligt förädlingsarbete av fastighetsbeståndet som pågår parallellt med den löpande förvaltningen. Byggnader projekteras om för att möjliggöra ytterligare volym och verksamheter och underutnyttjade markytor inom fastigheterna kan via detaljplaneprocesser omvandlas till nya byggrätter. Beroende av rådande marknadsförutsättningar inom bolagets olika geografier och segment kan byggrätterna i sin tur omsättas till kassaflödesfastigheter för egen förvaltning eller avyttras externt. Då den ofta dolda potentialen inom bolagets markinnehav utgör en stor del av värdeskapandet inom förädlingsarbetet har SBB som målsättning att regelbundet kunna utveckla och tillhandahålla byggrätter över tid. Byggrättsutveckling ger bolaget fördelar vid deltagande av upphandlingar och tävlingar då bolaget ofta kan tillhandahålla byggklar eller utvecklingsbar mark. Den stora byggrätts- och projektutvecklingsportföljen ger även SBB möjlighet att växa organiskt över tid och bidrar till att öka bolagets driftnetto och resultat.

Som en del i bolagets hållbarhetsarbete Vision 2030 och i linje med FN:s globala hållbarhetsmål bedrivs förädlingsarbetet med ett särskilt fokus på fastigheter inom kommunikationsnära lägen med en redan utbyggd infrastruktur. Genom att i synnerhet redan ianspråktagen mark prioriteras vid förädling och befintliga gatunät används kan fler grönområden bevaras och resursförbrukningen hållas nere. Förädlingsarbetet inom SBB drivs därutöver av tanken att bilens roll i samhället succesivt kommer minska samt att kommunikationer, service, vård, skola och omsorg ska finnas i människors närområde. Flertalet av bolagets utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade kommunikationsnoder med direkt närhet till såväl spårbunden trafik som övrig samhällsservice.

Byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Bostäder	66%	186 852	-	246 830	216 650	650 332	1 137 680	1 749
Samhällsfastigheter	86%	479 540	-	424 280	655 024	1 558 844	1 455 209	934
Utbildning	54%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	208 365	299
Totalt	**76%**	**999 117**	**-**	**807 895**	**1 099 121**	**2 906 133**	**2 801 254**	**964**
SBB:s andel av totalt	**100%**					**2 392 113**	**2 119 861**	**886**

367 lägenheter i Haninge, Stockholms län. Utvecklade och uppförda inom egen fastighet.

Samhälle

52% upparbetningsgrad pågående produktion

10,4% avkastning kvarvarande investering

Pågående nyproduktion

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	5 312	1	16	15	260	21	239	6,0%	5,6%
Samhälle, JV	50%	7 038	1	12	10	275	250	25	4,4%	3,5%
Totalt	**74%**	**12 350**	**2**	**28**	**24**	**535**	**271**	**264**	**5,2%**	**4,5%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**8 831**		**22**	**19**	**398**	**146**	**251**	**5,5%**	**4,9%**

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	6 891	1	7	125	125	0	5,3%

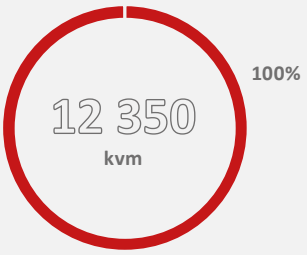
Pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal kvm
Samhälle	100%	59 712
Samhälle, JV	50%	45 146
Totalt	**77%**	**104 858**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**82 285**

Byggrättsutveckling

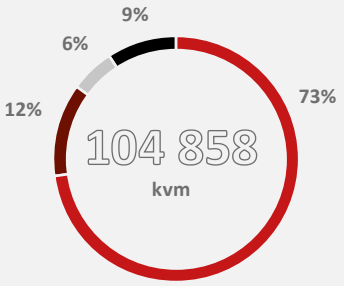
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Samhälle	100%	364 215	-	358 120	592 824	1 315 159	899 396	684
Samhälle, JV	64,0%	115 325	-	66 160	62 200	243 685	555 813	2 281
Totalt	**86%**	**479 540**	**-**	**424 280**	**655 024**	**1 558 844**	**1 455 209**	**934**
SBB:s andel av totalt	**100%**					**1 486 410**	**1 255 209**	**844**

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



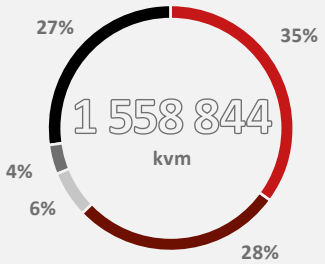
- **100%** Stockholm/Mälardalen

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- **73%** Stockholm/Mälardalen
- **12%** Universitetsstäder
- **6%** Göteborg/Malmö
- **9%** Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- **35%** Stockholm/Mälardalen
- **28%** Universitetsstäder
- **6%** Göteborg/Malmö
- **4%** Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- **27%** Övriga tillväxtstäder

Bostad

55% upparbetningsgrad pågående produktion

11,8% avkastning kvarvarande investering

100% av bostadsproduktion i Sveriges storstadsregioner och universitetsorter

Pågående nyproduktion

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investeringar (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Bostad	100%	208	11 188	1	33	28	530	430	99	6,3%	5,2%
Bostad, Sveafastigheter	100%	1 030	48 159	6	134	114	2 167	1 011	1 156	6,0%	5,1%
Totalt	**100%**	**1 238**	**59 347**	**7**	**167**	**142**	**2 697**	**1 441**	**1 255**	**6,2%**	**5,3%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**1 238**	**59 347**		**167**	**142**	**2 697**	**1 441**	**1 255**	**6,2%**	**5,3%**

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Bostad	62 957	6	8	133	115	18	6,3%

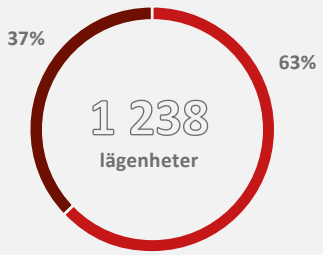
Pågående projektutveckling (exklusive bostadsrätter)

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	1 446	80 141
Bostad, Sveafastigheter	100%	5 544	294 958
Bostad, JV	52%	1 782	96 032
Totalt	**91%**	**8 772**	**471 131**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**7 922**	**423 770**

Byggrättsutveckling

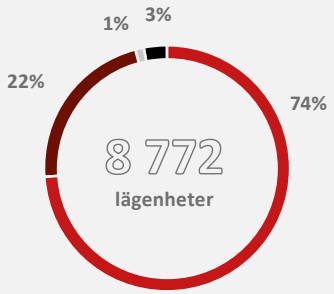
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Bostad	100%	7 600	-	28 000	47 300	82 900	128 968	1 556
Bostad, Sveafastigheter	100%	117 382	-	94 890	131 850	344 122	243 452	707
Bostad, JV	49,5%	61 870	-	123 940	37 500	223 310	765 260	3 427
Totalt	**66%**	**186 852**	**-**	**246 830**	**216 650**	**650 332**	**1 137 680**	**1 749**
SBB:s andel av totalt	**100%**					**560 982**	**751 541**	**1 340**

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



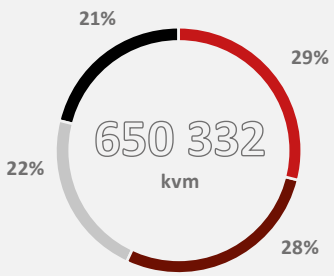
- **63%** Stockholm/Mälardalen
- **37%** Universitetsstäder

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- **74%** Stockholm/Mälardalen
- **22%** Universitetsstäder
- **1%** Göteborg/Malmö
- **3%** Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- **29%** Stockholm/Mälardalen
- **28%** Universitetsstäder
- **22%** Göteborg/Malmö
- **21%** Övriga tillväxtstäder

Utbildning

Investeringar i befintligt bestånd

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Nordiqus	49,8%	24 380	8	25	423	347	76	5,9%
SBB:s andel av totalt	**100,0%**	**12 151**		**12**	**211**	**173**	**38**	**5,9%**

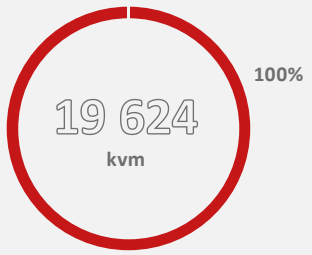
Pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal kvm
Utbildning	100%	13 184
Utbildning, JV	50%	6 440
Totalt	**86%**	**19 624**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**16 404**

Byggrättsutveckling

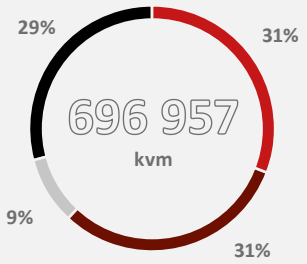
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Utbildning	100%	7 000	-	-	3 530	10 530	18 465	1 754
Utbildning, JV	49,8%	325 725	-	136 785	223 917	686 427	189 900	277
Totalt	**54%**	**332 725**	**-**	**136 785**	**227 447**	**696 957**	**208 365**	**299**
SBBs andel av totalt	**100%**					**344 721**	**113 111**	**328**

Geografisk fördelning projekt-utveckling (inkl. joint ventures)



100% Stockholm/Mälardalen

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



31% Stockholm/Mälardalen

31% Universitetsstäder

9% Göteborg/Malmö

29% Övriga tillväxtstäder

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-12-31. 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 vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2024-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation per 2024-12-31.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån per 2024-12-31.
- Resultatet som joint ventures och intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm. Se tabell längst ner på sidan för ytterligare information.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 697	1 570	35	3 303
Driftkostnader	-317	-429	-6	-753
Underhåll	-68	-53	-2	-124
Fastighetsskatt	-49	-23	-1	-73
Driftnetto	**1 263**	**1 065**	**27**	**2 354**
Administration				-476
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill				**1 878**
per stamaktie				*1,14*
Resultat från joint ventures och intressebolag				612
Finansiella intäkter				55
Finansiella kostnader[1)]				-1 291
Resultat före skatt				**1 254**
per stamaktie				*0,76*
Utdelning hybridobligationer				-301
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-144
Resultat hänförligt till stamaktieägare				**809**
per stamaktie				*0,49*

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en ränta om 3,00% för de lån som kassan användes för att amortera efter periodens utgång.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intressebolag									
	Nordiqus AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Solon Eiendom	Övriga joint ventures-bolag
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	35,16%	100,0%[1)]	100,0% [2)]	100,0% [2)]	34,0%	34,7%	31,2%	25,0%	50,0%
Förvaltningsresultat	967	279	-	-105	106	19	41	17	-	9
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	482	98	-	-105	106	7	14	5	-	4

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 samarbetes- och finansieringsavtal med Castlelake. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Strategiska innehav i 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, samt för att skapa ytterligare kontaktytor på fastighetsmarknaden och för att dra nytta av starka organisatoriska plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt. Samarbeten kan även skapas för att underlätta kapitalanskaffning.

En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Social Facilities AB, SBB Infrastructure AB, Public Property Invest ASA, SBB Residential Property AB och Nordiqus AB.

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. 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 venture.

Public Property Invest ASA

Public Property Invest ASA äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Resterande del av bolaget ägs av norska institutionella och privata investerare. SBB äger 35,16 procent och redovisar innehavet som intresseföretag.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB äger en bostadsportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter. 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.

Nordiqus AB

Nordiqus AB bildades år 2022 och äger och förvaltar sedan 2023 en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Portföljen består av förskolor, skolor, grundskolor, gymnasier och universitet.

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Affären fullföljdes den 22 november 2023. Försäljningen medförde att SBB förlorade det tidigare bestämmande inflytandet, och redovisar från och med tidpunkten för försäljningen innehavet i Nordiqus som ett intresseföretag. SBB äger 49,84 procent och resterande del ägs av Brookfield.

Redovisat värde andelar i intressebolag och joint ventures

	2024-12-31			
Belopp i Mkr	**Samhälle**	**Bostad**	**Utbildning**	**Summa**
Redovisat värde, 2024-01-01	**1 739**	**5 961**	**9 892**	**17 591**
Årets anskaffningar	262	1	-	262
Aktieägartillskott	1 798	206	-	2 003
Årets utdelningar	-6	-	-376	-382
Årets avyttringar	-1	-1 885 [1]	-	-1 887
Valutakursdifferens	-43	-	-	-43
Övrigt totalresultat	-	-	-51	-51
Nedskrivningar och omvärdering av andel	63	308	-93	278
Resultatandel	-998	-453	-770	-2 221
Redovisat värde, 2024-12-31	**2 811**	**4 137**	**8 603**	**15 551**

1) Avser främst upplösning av JV med Kåpan Bostad, Sveaviken och Magnolia.

Affärsområde	**Samhälle**		**Samhälle**		**Samhälle**		**Bostad**		**Utbildning**	
	SBB Social Facilities AB		**SBB Infrastructure AB**		**Public Property Invest ASA**		**SBB Residential Property AB**		**Nordiqus AB**	
	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
SBB:s ägarandel, %	*100 %*	-	*100 %*	-	*35,16 %*	*44,84 %*	*100 %*	*100 %*	*49,84 %*	*49,84 %*
Hyresintäkter, mkr	383	-	308	-	651	578	373	138	2 380	244
Driftnetto, mkr	324	-	241	-	588	472	225	82	1 991	199
Förvaltningsresultat, mkr	-154	-	-278	-	100	199	-169	-46	822	43
Periodens resultat, mkr	-440	-	-657	-	10	-903	-238	-643	-1 308	-937
SBB:s ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	**-154**	**-**	**-278**	**-**	**37**	**89**	**-169**	**-46**	**410**	**21**
SBB:s ägarandel av resultat, mkr	**-440**	**-**	**-657**	**-**	**-10**	**-405**	**-238**	**-643**	**-770**	**-418**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 452	-	5 424	-	10 550	8 229	5 967	6 000	38 739	40 538
Antal fastigheter	98	-	164	-	72	48	212	172	654	652
Antal kvm, tusental	441	-	261	-	395	297	284	284	1 337	1 327
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	-	94	-	97	95	93	92	95	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	-	5,0	-	5,1	5,2	N/A	N/A	12,4	12,6
Räntebärande skulder, mkr [1]	5 693	-	5 188	-	5 823	5 434	2 417	2 360	22 275	21 271
Snitträntа, %	6,30	-	7,64	-	5,18	4,50	13,00	13,00	4,00	3,65
Kapitalbindning, år	1,12	-	1,14	-	4,09	1,20	3,63	4,63	5,41	2,30
Räntebindning, år	0,25	-	0,25	-	3,87	1,48	3,63	4,63	8,34	8,75

1) Exklusive efterställda ägarlån

	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	70	-	170	-	1 960	1 261	2 937	2 797	8 603	9 892
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 478	-	-	-	-	-	76	53	4 115	3 908

	2024-01-01 – 2024-12-31				2023-01-01 – 2023-12-31			
Affärsområde	**Samhälle**	**Bostad**	**Utbildning**	**Summa**	**Samhälle**	**Bostad**	**Utbildning**	**Summa**
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
Förvaltningsresultat	*-371*	*-247*	*292*	-325	*108*	*65*	*21*	195
Värdeförändring	*-448*	*-206*	*-1 026*	-1 680	*-621*	*-1 305*	*-560*	-2 485
Skatt	*-179*	-	*-36*	-215	*46*	*40*	*121*	207
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	**-998**	**-453**	**-770**	**-2 221**	**-467**	**-1 199**	**-418**	**-2 083**
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	371	-	372	-169	-3 246	-	-3 416
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	63	308	-133	238	-62	-407	407	-62
Resultat från joint ventures och intresseföretag	**-935**	**226**	**-903**	**-1 611**	**-698**	**-4 853**	**-10**	**-5 560**

HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara en av de ledande nordiska aktörerna för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

SBB:s affärsmodell är att direkt och indirekt äga och förvalta samhällsfastigheter och hyresrätter i Norden och långsiktigt utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem i FN:s Global Compact, ett världsomspännande initiativ för hållbart företagande. I dialog med sina intressenter har bolaget identifierat energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, utveckling av hållbara städer och samhällen, ekonomiskt hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för verksamheten.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision som beskriver de långsiktiga målen.

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. 99 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy definierar bolagets långsiktiga mål, strategi och principer för hållbart företagande. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under ”Mål och resultat”. SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetschef. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s övergripande mål sammanfattas nedan:

- Klimatpositiva 2030.
- Minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.
- Klimatanpassad fastighetsportfölj.
- Säkra och hälsosamma arbetsplatser för alla.
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.

Fokusområden 2025

- Investera i befintligt fastighetsbestånd för minskad energianvändning.
- Öka andelen hållbar finansiering.
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatser och i byggprojekt.
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

Om hållbarhetsredovisningen

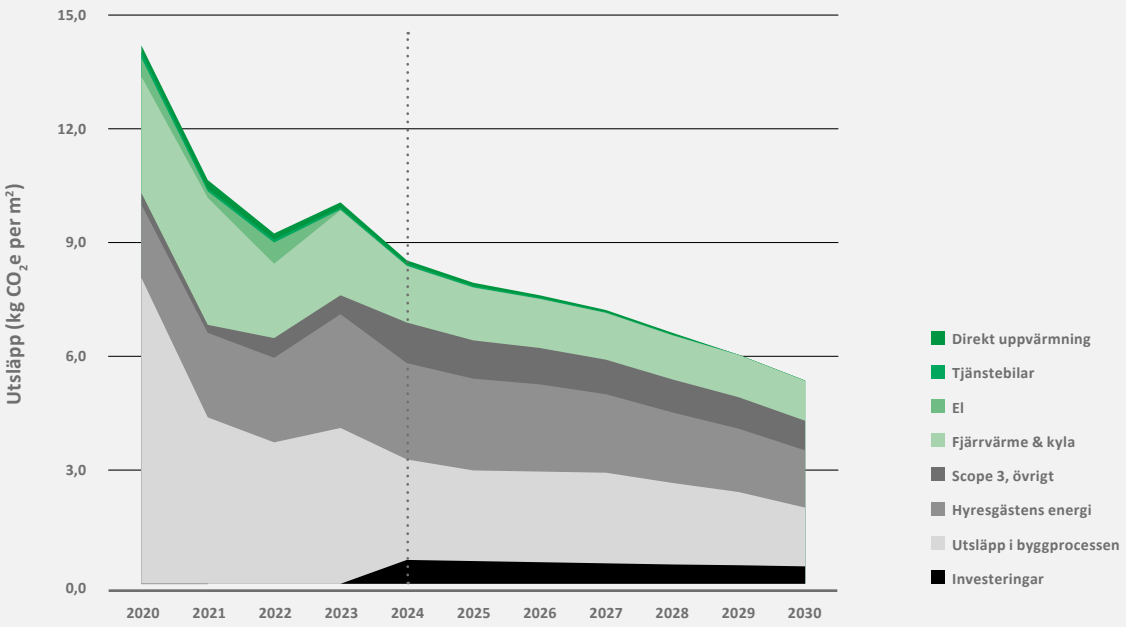
Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2024. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Rapporten är översiktligt granskad av bolagets revisor. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33-60, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 49-50. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Martin Nåtby, Hållbarhetschef, martin.natby@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Helena Lindahl, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

SBB:s delägda dotterbolag, Sveafastigheter, satsar på AI för effektiv energianvändning och bättre inomhusmiljö

Digitalisering och teknik är en central del i Sveafastigheters långsiktiga strategi för att äga och förvalta attraktiva hyresrätter. Som Sveriges största renodlade noterade bostadsbolag med över 14 600 lägenheter tar bolaget nu nästa steg genom att implementera AI-styrning i majoriteten av sina cirka 250 undercentraler. Pilotprojektet inleddes under hösten 2024 med tre fastigheter och bygger på en självlärande AI-lösning, som justerar uppvärmningen utifrån varje fastighets unika förutsättningar. Systemet tar hänsyn till både inomhusdata och yttre faktorer som väderprognoser, vind och fukt för att optimera inomhusklimatet. Redan nu är AI-styrningen igång i flertal fastigheter, och målet är att tekniken ska vara på plats i cirka 150 fastigheter innan utgången av 2025. Det ger både energibesparingar och en smidigare förvaltning. Tekniken visualiseras dessutom i en användarvänlig webbapplikation som underlättar datadrivna beslut för de tekniska förvaltarna.

Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningarna med strategier och mål för utsläppsminskningar togs fram och har sedan dess följts upp årligen. Bilden nedan illustrerar nuläget och en schematisk prognos för fortsatta utsläppsminskningar år för år fram till 2030. För att nå målet måste kvarvarande utsläpp vägas upp av negativa utsläpp, SBB utreder olika alternativ för negativa utsläpp. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Målet är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.



Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhet. Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som granskar kontinuiteten, ledningen och framstegen i hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har i sin tur satt samman ett hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter

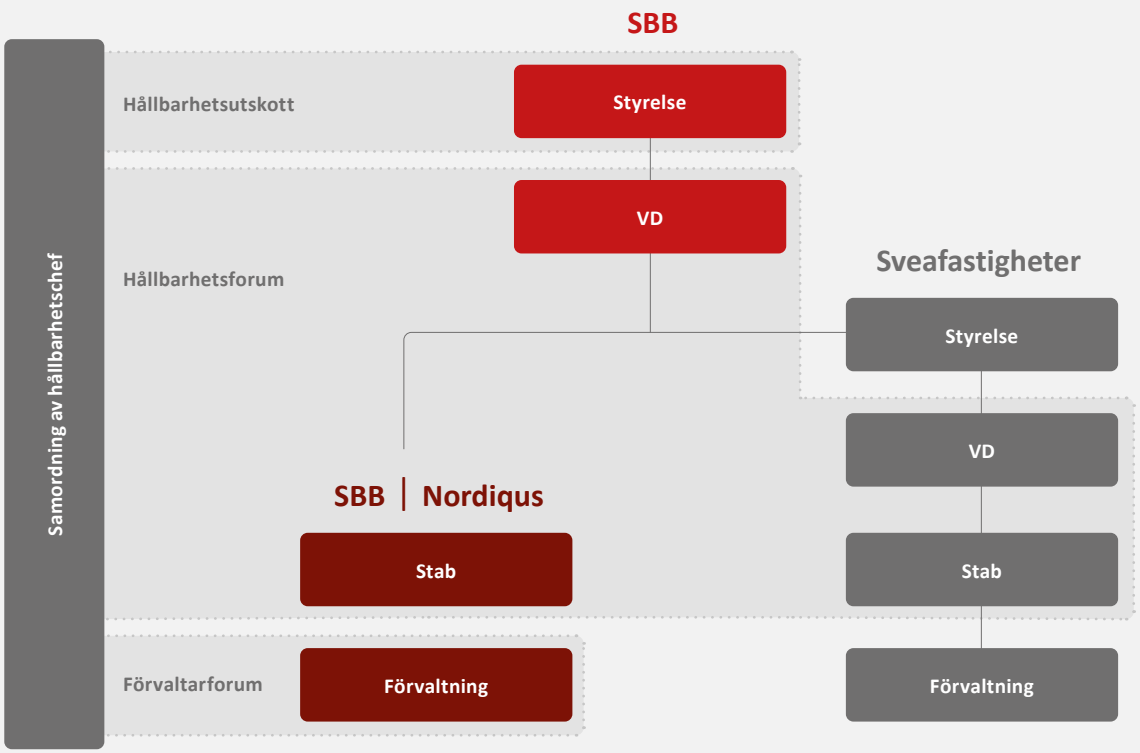
Styrning och ansvar
SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för genomförandet av hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy genom att ta fram mål, strategier och arbetssätt inom hållbarhet.

Hållbarhetsutskott
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod.
I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsagendan samt säkerställa transparens och tillförlitlighet i hållbarhetsrapporteringen. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmålen. Styrelsen ansvarar för att granska och godkänna de officiella rapporterna såsom årsredovisning och kvartalsrapporter.

Hållbarhetsforum
För det operativa arbetet med genomförandet av SBB:s hållbarhetsarbete har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter inklusive reperesentanter från respektive ledningsgrupp. Hållbarhetsforumet sammanträder varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå bolagets mål.

Miljö- och kvalitetsledningssystem
För att säkerställa att hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt använder SBB ett miljö- och kvalitetsledningssystem. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperter som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av de högt

Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



ställda energimålen. Deras roller inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje enskild fastighet, till exempel: värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftsoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Bolagets tekniska förvaltningsexperter följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

Riskhantering
Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Hållbarhetsrisker avser t. ex. miljörisker, hälsorisker, säkerhetsrisker, regulatoriska risker, etiska risker mm. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. Bolaget har sedan 2021 genomfört grundliga klimatriskanalyser på fastighetsnivå, den senaste analysen som genomfördes under 2024 inkluderar samtliga helägda fastigheter samt majoriteten av alla fastigheter som ägs av intressebolag. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet Klimat och Miljö. SBB har även tagit fram en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Rapporten finns tillgänglig på SBB:s hemsida.

Hållbarhetsbilagan
I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsskeden, innan projektering och kontrakt är klara. Där finns obligatoriska krav från SBB:s sida såsom efterlevnad av uppförandepolicy och hållbarhetspolicy, projektering för låg energianvändning, krav på inventering och bedömning av byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete. För projekt under 10 mkr, till exempel hyresgästanpassningar, finns en anpassad hållbarhetsbilaga som säkerställer höga standarder inom hållbarhet även i mindre projekt.

Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd
Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. En åtgärdsplan har upprättats på fastighetsnivå för fastigheter med energiklass F och G, dvs. fastigheter med hög energianvändning. Målet är att åtgärda majoriteten av dessa inom 1–2 år och resterande inom fem år. En mer detaljerad

Intressentanalys

1. Energianvändning i fastigheter
2. Förnybar energianvändning
3. Forskning och Innovation för hållbara fastigheter
4. Hälsosamma och säkra lokaler och bostäder
5. Hållbara byggmaterial
6. Hållbar stadsutveckling
7. Vattenhushållning
8. Avfall och återvinning i lokaler
9. Avfall och återvinning i byggprojekt
10. Påverkan på biodiversitet
11. Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser
12. Arbetstillfällen för unga (sommarjobb)
13. Tillgänglighet
14. Mångfald och lika möjligheter på arbetsplatsen
15. Säker och hälsosam arbetsplats
16. Rättvisa arbetsförhållanden med goda försörjningsvillkor för anställda och leverantörer
17. Investeringar i Social Infrastruktur
18. Hållbar leverantörskedja
19. Mänskliga rättigheter
20. Anti-korruption, och affärsetik
21. Produktval i den egna verksamheten

redovisning av fastigheternas energiklasser redovisas på sida 57. Klimatrelaterade risker bedöms för samtliga fastigheter, fastigheter som bedöms ha en förhöjd risk analyseras noggrant. En detaljerad redovisning av bolagets klimatrelaterade risker finns på sida 57. Rutiner för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler finns i bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Sociala obligationer
Social hållbarhet blir en allt viktigare fråga för finansiärer som vill säkerställa att deras pengar bidrar till samhällsnyttiga verksamheter. De stora sociala värden som SBB:s fastigheter bidrar med möjliggör hållbar finansiering. Samhällsnyttan av SBB:s tillgångar beskrivs i ett ramverk som är linjerat med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles och har granskats av ett oberoende ratinginstitut med fokus på hållbarhet.

Intressentdialog
Goda relationer med intressenter är en högt prioriterad fråga för SBB. Bolaget engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och undersökningar. En väsentlighetsanalys ligger till grund för SBB:s fokusområden och rapportering inom hållbarhet. Väsentlighetsanalysen grundar sig bland annat på frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas på sida 37 och pekar ut ett antal hållbarhetsområden som är särskilt viktiga att följa upp och rapportera; direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, hållbar stadsutveckling, förnybar energianvändning, energianvändning i fastigheter, vattenhushållning, forskning och innovation för hållbara fastigheter samt hållbara byggmaterial. Under 2024 har bolaget tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD som kommer ligga till grund för hållbarhetsarbetet 2025 och framåt.

Policy
De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policys som är antagna av styrelsen. Dessa principer omfattar till exempel: respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption, identifiering av potentiella negativa konsekvenser på miljö, ekonomi och människor till följd av bolagets verksamhet samt implementering av åtgärder för att minimera dessa negativa konsekvenser. Vid utformningen av bolagets policyer tas särskild hänsyn till nyckelintressenters perspektiv och SBB strävar efter att ständigt höja ambitionsnivån och förbättra bolagets policyer. Åtgärder som vidtagits för att efterleva bolagets policyer beskrivs i avsnittet ”Mål och resultat”. Samtliga policys nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Uppförandekod, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef
- Uppförandekod för leverantörer, antagen av styrelsen, dokumentägare: VD
- Hållbarhetspolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: hållbarhetschef
- Visselblåsarpolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef

SBB:s löfte är att alltid:
- Agera etiskt, öppet och transparent.
- Främja mänskliga rättigheter.
- Främja arbetstagares rätt att organisera sig (ILO C87) och förhandla kollektivt (ILO C98).
- Respektera och skydda arbetstagares representanter (ILO C135) och aktivt motverka diskriminering av arbetstagares representanter.
- Garantera fackförbundens rätt att effektivt utföra sitt arbete på SBB:s arbetsplatser.
- Sträva efter noll skador och tillbud på arbetsplatser samt förebygga sjukfrånvaro. Uppföljning av utfall ska redovisas årligen i årsredovisningen.
- Alltid aktivt motverka och aldrig delta i någon form av korruption, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer.
- Tillämpa försiktighetsprincipen där osäkerhet råder om verksamhetens etiska aspekter eller effekter på människor och miljö.

Affärsetik och antikorruption
Uppförandekoden och hållbarhetspolicy ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och antikorruption. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Samtliga medarbetare informerades och testades inom antikorruption, uppförandekod och visselblåsarpolicy under 2023. Nya informationsinsatser kommer att genomföras löpande, minst vartannat år, för samtlig personal. Uppföljning görs för att säkerställa att leverantörer godkänner SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod. Förnyade kontroller av nytillkomna leverantörer görs årligen. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt, det gäller både ny- och ombyggnadsprojekt. Sedan 2017 finns en extern visselblåsartjänst dit avvikelser kan rapporteras anonymt. SBB:s sårbarhet avseende risker för avsteg från dessa löften och interna regelverk bedöms och hanteras av ledningsgruppen i det ordinarie arbetet med riskhantering under ledning av VD. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser görs med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörsled analyseras hela leverantörskedjor i ett system som tillhandahålls av säkerhetsföretaget.

Externa partnerskap, ramverk och standarder
För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB anslutit sig till både lokala och globala partnerskap, ramverk och standarder. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:
- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggvarubedömningen
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Mål och resultat

Klimat och miljö

[TCFD-RISK MANAGEMENT] [TCFD-METRICS AND TARGETS]

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan

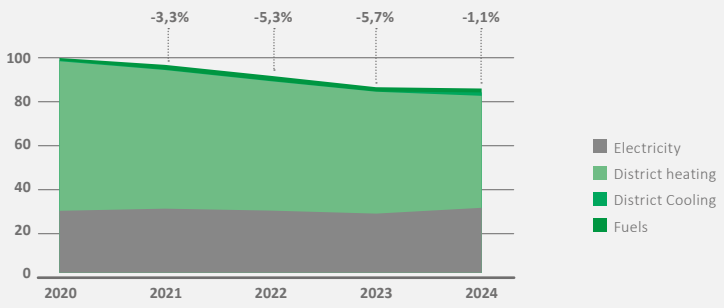
Energianvändning och förnybar energi

SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet med hjälp av energiuppföljningssystem som gör det lätt att analysera energianvändningen och identifiera förbättringspotential. Redovisad energianvändning i nytillträdda fastigheter är estimat och ingår därför inte i måluppföljning det första året. Estimat ingår inte i måluppföljning eftersom förändringar i fastigheterna inte speglas i estimaten tillräckligt snabbt för att måluppföljning ska vara meningsfull. Fastigheterna inkluderas i måluppföljningen efter två år när det finns jämförbara data.

En detaljerad åtgärdsplan på fastighetsnivå har upprättats för alla fastigheter som har energiklass F och G, redovisas utförligare på sida 58.

Totalt pågick cirka 131 energirelaterade projekt under 2024. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 8 GWh per år och detta motsvarar cirka fyra procent av SBB:s totala energianvändning. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt under 2024 redovisas på sida 56.

Energianvändning (Like-for-Like), indexerat med basår 2020, Graddagskorrigerat



Like-for-like mäts genom att jämföra energianvändningen två år i rad för ett urval av fastigheter som har ägts och förvaltats under minst två efterföljande år. Om fastighetsbeståndet förändras, till exempel genom förvärv eller avyttring kommer också fastigheterna i urvalet att förändras. För att kunna följa upp like-for-like under långa tidsserier och ändå kunna inkludera fastigheter som har tillträtts efter ingången av basåret 2020 har ett index tagits fram där förändringen mellan två år indexeras i relation till basåret.

SBB följer upp och rapporterar kvartalsvis pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi (solceller), både antal projekt och antal kWh per år redovisas.

Mål: Minska energianvändningen med fem procent per år i jämförbart bestånd, målet avser såväl intensitet (kWh/m2) som absoluta tal.

Utfall 2024: -1,1 (-5,7) procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat).

Mål: Minska energianvändningen med 25 procent till år 2025 och 50 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

Utfall 2024: -14,6 procent energianvändning, Like-for-Like indexerat, jämfört med 2020.

Mål: Åtgärda alla fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2024: 15,9 (17,7) procent av bolagets marknadsvärde finns i fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2024: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 10,9 (13,2) GWh, motsvarar cirka 5,2 (4,0) procent av total energianvändning.

Utfall 2024: 91 (86) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).

Koldioxidutsläpp

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändning i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering i drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden.

SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.

Huvudstrategier för minskade utsläpp

Strategin för att minska utsläppen från energianvändning i fastigheterna är att genomföra omfattande energiinvesteringar i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande fastigheterna. Mer information finns under rubriken ”Energianvändning” i detta avsnitt samt på sida 58.

Strategin för att minska utsläppen från byggprojekt är i första hand att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, i andra hand att arbeta med klimatoptimering av omkonstruktioner. Till exempel genom materialoptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan, såsom grön betong.

SBB:s strategier för minskade utsläpp avser huvudsakligen investeringar (CapEx), inga väsentliga operativa utgifter (OpEx) har identifierats. Inga inlåsningseffekter har identifierats, det bedöms vara möjligt att, vid behov, implementera utsläppsminskande åtgärder inom 1-5 år i samtliga tillgångar. SBB är verksamt inom fastighetssektorn som är en av de sektorer som är identifierad som en ”High-impact sector” i enlighet med EU:s delegerade akt 2022/1288 och redovisar därför utökade energi- och klimatrelaterade nyckeltal.

SBB:s klimatmål som linjerar med Parisavtalets 1.5-gradersmål är godkända enligt Science Based Targets Initiative (SBTi). De sammanlagda utsläppsminskningarna i Scope 1-2 till och med 2030 tillsammans med en förpliktelse att mäta och minska utsläpp i Scope 3 uppfyller SBTi:s krav för 1.5-graderslinjerade mål.

Mål:

- Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

  - *Delmål:* minskad klimatpåverkan i jämförbart bestånd med fem procent per år.

- Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

  - *Delmål:* utsläpp per nyproducerad kvadratmeter år 2025 ska vara 30 procent lägre än jämförbart projekt vid basår 2020. Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarera sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys.

Målens omfattning är samma som för redovisade utsläpp. Målen inkluderar ingen klimatkompensation, handel med utsläppsrätter eller undvikna utsläpp. I händelse av att omfattningen av rapporterade utsläpp väsentligen förändras ska basåret räknas om för att målet ska vara konsekvent med de rapporterade utsläppen. Bolaget har under 2023 och 2024 genomgått strukturella förändringar genom att dela upp tillgångar i delägda dotterbolag, intressebolag och joint venture-bolag. Dessa tillgångars utsläpp har tidigare redovisats under scope 1-2 men redovisas från och med 2024 i scope 3, kategori 15. För att kunna jämföra bolagets utveckling och måluppfyllnad på flera års sikt har basåret 2020 räknats om för att spegla en utökad omfattning av rapporterade utsläpp i Scope 3. Basårets utsläpp har räknats om genom att lägga till de tillkommande utsläppen enligt den nya omfattningen, justerat med bolagets genomsnittliga utsläppsminskningar mellan 2024 och basåret.

Utfall 2024:

- Scope 1: 506 (988) ton CO2e.
- Scope 2: 5 501 (9 468) ton CO2e.
- Scope 1–2: 6 006 (10 456) ton CO2e. Utsläppsintensitet: -58 (-36) procent jämfört med basår 2020.
- Scope 3: 22 450 (31 719) ton CO2e. Utsläppsintensitet: -40 (-28) procent jämfört med basår 2020.

Klimatrisker

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för utsatta grupper, till exempel äldre och sjuka.

Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor.

SBB har sedan 2021 gjort grundliga analyser av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Klimatriskerna har undersökts utifrån akuta och kroniska risker på kort, medel och lång sikt. Tidshorisonter finns definierade på sida 58 under ”Definitioner – hållbarhetsrapport”. Analysen omfattar olika utsläppsscenarier (RCP 2.6 till RCP 8.5) och olika tidshorisonter (2020–2070) för att ge en bred förståelse för hur riskerna påverkas av utsläppsnivåer och tid. Analysen baserar sig dels på screeningar som gjorts på fastighetsnivå för hela portföljen med hjälp av mjukvarutjänster från tredje part, dels på fastighetsspecifika analyser som gjorts av SBB:s personal där bland annat fastigheter analyseras med hjälp av myndigheters riskkartering samt energiprestanda i förhållande till kommande energiprestandakrav.

Analysen fungerar som underlag för bolagets riskhanteringsarbete som huvudsakligen hanteras av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade.

En liten (<1%) del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med hög riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året redovisas på sida 57. Den sammanvägda bedömningen är att SBB:s verksamhet har en god resiliens inför klimatförändringar. Riskfaktorer som kan påverka driftnetto negativt inkluderar förhöjt behov av underhåll och utbyte av tekniska installationer, behov av markförstärkningar och förbättrad dagvattenhantering och behov av investeringar i byggnadens energiprestanda som inte lever upp till SBB:s avkastningskrav. En detaljerad beskrivning av fastighetsbeståndets riskprofil redovisas på sida 57. En beskrivning av investeringar som krävs för att bemöta övergångrisker redovisas i på sida 58.

Exponering mot kol-, olja- eller gasrelaterade ekonomiska aktiviteter

SBB har inga tillgångar som nyttjas för utvinning eller förädling av kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter. SBB har inte heller några investeringar (CapEx) som är exponerade mot kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter.

Alla tillgångar bedöms vara kompatibla med, eller kunna anpassas för att bli kompatibla med, en klimatneutral ekonomi. Anpassningarna består huvudsakligen i investeringar i energiprestanda i

befintligt fastighetsbestånd. Dessa investeringar bedöms sänka fastigheternas driftskostnader och dessutom minska fastigheternas riskprofil och därmed öka driftnettot och fastigheternas värde. De begränsningar som har identifierats är tillgång till finansiering av investeringarna och kapacitet att projektleda genomförandet av investeringarna. Bolaget bedömer att det är möjligt att genomföra de nödvändiga investeringarna på fem till tio års sikt.

Bolaget är inte direkt föremål för något reglerat system för handel med utsläppsrätter eller liknande. Bolaget har en indirekt exponering genom leverantörer, t.ex. energibolag och materialproducenter omfattas av handel med utsläppsrätter.

Miljörisker

Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Miljö- och hälsorisker till exempel; radon, asbest, PCB, legionella m.m. hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer.

I ny- och ombyggnadsprojekt strävar SBB efter att aldrig använda material med miljö- eller hälsorisker. I nyproduktion inventeras och registreras alla byggvaror i Byggvarubedömningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterialsanvändning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid certifiering inventeras befintliga byggnader av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.

SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Biologisk mångfald

SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden, endast en försumbar del av den utvecklade ytan tar värdefull mark såsom parkmiljöer eller odlingsmark i anspråk. All fastighetsutveckling inkluderar en dialogprocess där platsens specifika förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. I processen genomförs alltid en miljöprövning, där det föreligger osäkerheter i effekterna på t.ex. biologisk mångfald och närmiljö genomförs en omfattande miljökonsekvensanalys som ligger till grund för förebyggande eller kompensatoriska åtgärder såsom sanering av farliga ämnen i mark eller anläggning av parkmiljöer. Skademinimeringshierarki (undvika, minimera, återskapa och kompensera) och försiktighetsprincipen tillämpas vid verksamhet som ligger nära särskilt skyddsvärda områden såsom kulturhistoriska platser (till exempel världsarv och IUCN I-IV platser), nyckelbiotoper, naturreservat, grönområden, odlingsmark m.m.

Vattenanvändning

SBB har ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning. Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registreras digitalt. Vattenanvändningen analyseras automatiskt för att identifiera användningsmönster och upptäcka avvikelser som kan tyda på läckage, t.ex. på grund av droppande kranar eller rinnande toaletter. När avvikelser upptäcks går det ut larm till fastighetens förvaltare som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och detaljerad uppföljning av vattenanvändningen. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs sedan genom de kommunala avloppssystemen där det slutligen renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen, till exempel fosfor. Olika kommuner tillämpar olika metoder för rening av avloppsvatten och hantering av avloppsslam men alla följer vattenmyndigheternas strikta krav. SBB förvaltar inga egna avloppsreningsanläggningar, allt spillvatten hanteras av kommunernas avloppssystem. SBB verkar i länder med låg genomsnittlig belastning på vattenreserverna. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns på sida 56.

Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år.

Utfall: Vattenanvändning 2024: 1 049 (2 499) tusen kubikmeter eller cirka 0,47 (0,6) m3/m2 uthyrbar yta, en minskning om 22 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 56.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SBB:s affär bygger på långsiktigt ägande och förvaltande av fastigheter. I detta ingår omhändertagande av befintliga byggnader och tillskapande av nya byggnader genom byggrättsutveckling och nyproduktion. En byggnad projekteras redan från start för en lång livslängd och flexibilitet, det regleras i de byggregler som måste följas i utformningen av nya byggnader. Med rätt skötsel, underhåll och anpassningar kan en byggnads livslängd nästan alltid förlängas. SBB räknar därför inte med någon bortre gräns för hur länge en byggnad kan nyttjas utan strävar alltid efter att omhänderta och vid behov anpassa byggnaden för ändrad användning.

Naturresurser i form av byggmaterial används i samband med nyproduktion och ombyggnationer inom förvaltning. SBB har som policy att beakta miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv och minimera negativ påverkan på miljön samt att tillämpa skademinimeringshierarki, det vill säga att i första hand undvika negativ påverkan i andra hand minimera, i tredje hand återställa och i fjärde hand kompensera för sin negativa påverkan. SBB strävar därför efter effektiv resursanvändning och att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen uppstår avfallsflöden även från hyresgästernas verksamheter och i vissa fall ombesörjer SBB hantering av det avfallet, i dessa fall samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part.

Avfall som uppkommer behöver omhändertas vilket påverkar miljön i form av utsläpp kopplade till transporter och bearbetning av avfallet. Mycket av avfallet kan omhändertas och återvinnas till nya material eller energi i kraftvärmeverk. Goda möjligheter till sortering utgör en möjlighet att bidra positivt i detta arbete. Endast en liten del av avfallet, uppskattningsvis 0,001 (0,024) procent, deponeras. En liten del, uppskattningsvis 0,26 (0,5) procent, av avfallet måste omhändertas som farligt avfall, SBB strävar efter att minimera både deponi- och farligt avfall. Bolagets verksamhet ger inte upphov till något radioaktivt avfall.

SBB har inlett en kartläggning av avfallsmängder som genereras inom nyproduktion och förvaltning. Det finns utmaningar med datatäckning då vissa avfallsentreprenörer inte kan tillhandahålla statistik avseende avfall. SBB arbetar långsiktigt för att öka datatäckningen. De data som finns tillgängliga rapporteras årligen och används för att utvärdera effektiviteten hos bolagets policyer. På grund av den begränsade tillgången till data har inga mål inom avfall ännu satts upp, SBB planerar att sätta upp mål inom 1–2 år.

Statistik avseende avfallsmängder på fastighetsnivå presenteras på sida 57.

Social hållbarhet och medarbetare

Ledande inom social infrastruktur
Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lokaler, lägenheter, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparker och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Närmiljön blir mer trivsam för den enskilde och området som helhet blir tryggare. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma.

Utveckling av lokalsamhällen och dialog
SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation som har en nära kontakt med sina kunder. Analyser av risker och möjligheter görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö m.m. tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.

Inomhusmiljö och tillgänglighet
Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytillträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning. Saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen genomförs i samband med renoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.

Sommarjobbare
Lokal förankring är viktigt för SBB, därför skapar bolaget arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för närområdet höjs när de själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande områden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet.

Utfall 2024: 48 (100) sommarjobbare.

Arbetsvillkor för den egna arbetskraften
Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, förlust av kvalificerad och engagerad personal kan innebära stora svårigheter att driva den dagliga verksamheten och genomföra bolagets strategi. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från mobbning, diskriminering och trakasserier. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till de grunder som skyddas av svensk lag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i bolagets HR-policy samt i hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa.

Rapportering av arbetsvillkor för SBB:s anställda omfattar all heltids- och deltidsanställd personal. En majoritet av personalen som är verksam på något av bolagets kontor är anställda. Egenanställd personal och konsulter räknas i rapporten som arbetstagare i värdekedjan. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. Varje år skapas en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare i samråd med närmaste chef. Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. Hållbart företagande är viktigt för många arbetstagare, SBB erbjuder möjligheter att på ett konkret sätt göra ett positivt avtryck för miljö, klimat och viktiga samhällsfunktioner. Samtliga medarbetare informeras om uppförandekod, antikorruption och visselblåsarpolicy minst vartannat år.

Anställda erbjuds ersättning som ligger i linje med relevanta kollektivavtal, alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten och liknande efter föräldrars behov.

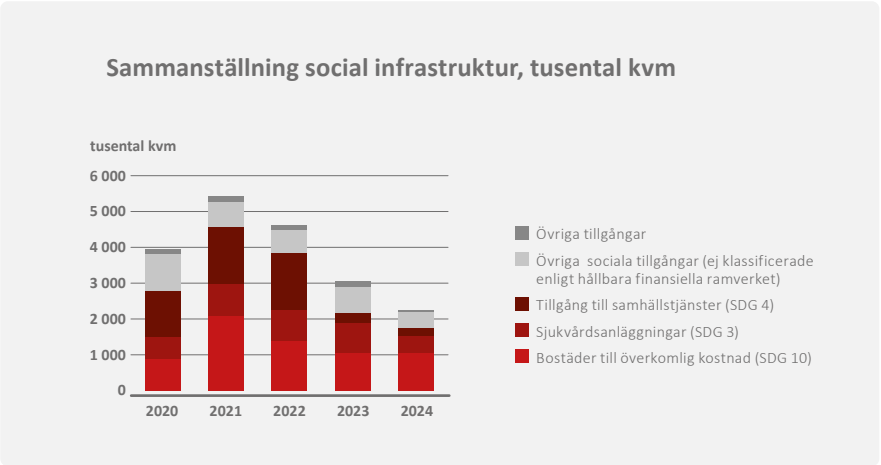
I SBB:s marknader finns en lång tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact. En stor del av bolagets anställda omfattas av kollektivavtal och fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment. Risken för missförhållanden i form av brott mot ILO's deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet eller Global Compacts principer rörande mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bedöms vara minimala inom den egna arbetskraften. Inga sådana missförhållanden har upptäckts. Ingen grupp av anställda bedöms vara mer eller mindre utsatt för risker eller möjligheter kopplade till arbetsvillkor på bolaget. Inga fall av brott mot någon av principerna eller ramverken nämnda i stycket har upptäckts inom SBB:s egen arbetskraft under 2024, inga böter, straff eller kompensationer för brott mot dessa principer har utdömts under 2024.

Alla anställda, även de som inte omfattas av kollektivavtal, erbjuds generösa villkor för föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal, det vill säga ersättning utöver det som betalas ut av Försäkringskassan så att den anställde får 90 procent av sin ordinarie lön under föräldraledighet. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är lika lön för likvärdigt arbete, strukturella skillnader i lön mellan grupper t.ex. kön, ska inte förekomma. Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmelser och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s HR-chef leder arbetet med lönekartläggning och justerar avvikelser t.ex. skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.

En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment som miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har informerats avseende innehållet i uppförandekod, antikorruption samt visselblåsartjänsten.

Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chef som också ansvarar för processen. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares prestation under året, styrkor, svagheter och utvecklingsmöjligheter. Individuella mål och en individuell utvecklingsplan fastställs också under medarbetarsamtalen. Alla medarbetarsamtal dokumenteras och följs upp ett år senare under nästa medarbetarsamtal.

SBB vill ge alla sina medarbetare möjlighet att utvecklas som individer och professionellt. Det kan till exempel ske genom att ändra sina ansvarsområden, växla ansvarsområden eller genom vidareutbildning och specialisering.



Förmåner och villkor för SBB:s arbetskraft

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kollektivavtal
- Kompetensutveckling
- Flextid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation
- Föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal (det vill säga tillägg utöver den ersättning som ges av Försäkringskassan)
- Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft
- Sjukförsäkring
- Tjänstepension
- Friskvårdsbidrag om 5 000 kr per anställd och år
- Betald semester
- Tjänstebil för medarbetare som utför fastighetsnära arbete

Utfall 2024:

76 (75) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om de är fackligt anslutna eller inte.

Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2024: 5 (12).

Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 15,8 (10,3). Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: 53,4 (-18,8) procent. Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.

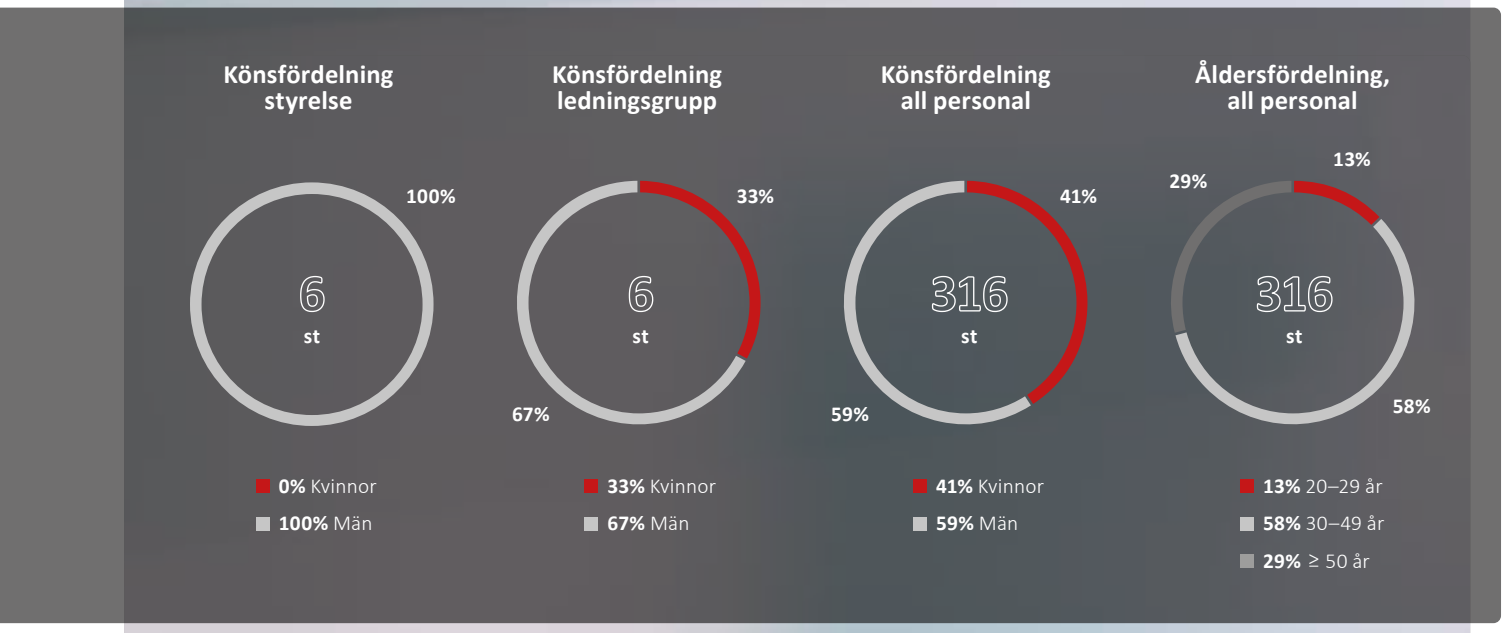
Nyanställda 2024: 115 (81)

Personalomsättning 2024: 16,1 (26,6) procent.

Hälsa och säkerhet för den egna arbetskraften
Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt Miljö- och kvalitetsledningssystem. Den mest väsentliga risken för den egna arbetskraften som har identifierats är trafik, den mest utsatta gruppen är förvaltare som kör bil i arbetet. I ytterst sällsynta fall har det förekommit hot mot förvaltare i kontakt med hyresgäster inom bostadsverksamheten, rutiner för att minska utsattheten för detta har implementerats. Dessa risker bedöms vara begränsade.

SBB genomför kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.

Mål:
- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.



Utfall 2024:
Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2024: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Lost Time Injuries Frequency (LTIR): 3,16 (0), antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar.

Korttidssjukfrånvaro 2024: 0,6 (1,0) procent och

Långtidssjukfrånvaro 2024: 1,0 (1,1) procent.

Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan
Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor är centrala frågor för SBB. SBB sysselsätter personal indirekt (ej anställd personal) genom projektverksamhet och förvaltning av fastigheter. Bland dessa arbetstagare inkluderas alla som antingen är direkt kontrakterade av SBB eller utför arbete på SBB:s arbetsplatser oavsett om de är anlitade direkt av SBB eller indirekt genom någon av SBB:s leverantörer. Majoriteten av indirekt sysselsatt personal bedöms finnas inom ny- och ombyggnadsprojekt samt inom förvaltningen. Genom dessa arbetstillfällen skapar SBB möjligheter för försörjning och utveckling för dessa arbetstagare. Det finns även risker som måste hanteras inom byggverksamhet. SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. På skyddsronderna identifieras, bedöms och åtgärdas risker och missförhållanden i samråd med bland annat arbetstagare i värdekedjan och skyddsombud. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s principer för ansvarsfullt företagande men även en följd av väl fungerande myndighetsutövning och lagkrav som finns i de marknader där bolaget verkar. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och har rutiner på plats för korrekt bedömning av risker vid arbetsmoment i egen regi och hos entreprenörer. Alla SBB:s chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t.ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi m.m. Statistik avseende arbetsmiljö och säkerhet rapporteras in kvartalsvis av projektchefer. I statistiken ingår bland annat antal olyckor, allvarliga olyckor, tillbud och allvarliga tillbud. Om det skulle ha inträffat allvarliga olyckor eller tillbud under kvartalet uppmärksammas HR-chef och hållbarhetschef på detta. Allvarliga olyckor rapporteras till Försäkringskassan av HR-chef. Det är alla medarbetares ansvar att omedelbart rapportera eventuella risker för en ohälsosam och osäker arbetsmiljö till närmaste chef. Om incidenter sker ska dessa rapporteras till närmsta chef, varav allvarliga incidenter ska rapporteras till VD inom 24 timmar.

Utöver indirekt sysselsatt personal i projektverksamhet och förvaltning finns även arbetstagare i värdekedjan som SBB inte har direkt kontakt med eller inflytande över. Bland dessa finns bland annat tillverkare och leverantörer av byggvaror och fastighetstekniska installationer. Beslut som fattas av SBB kommer sannolikt inte att påverka dessa leverantörer på ett direkt och väsentligt sätt. SBB ställer, genom uppförandekod för leverantörer, krav på sina leverantörer att de ska säkerställa goda arbetsvillkor hos sina leverantörer.

SBB:s visselblåsarfunktion ger även arbetare i värdekedjan som inte själva deltar i skyddsronderna möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt. Visselblåsarfunktionen tillhandahålls av en tredje part som hanterar och utreder hur inrapporterade fall ska hanteras. Den som erhåller information om ett missförhållande i ett arbetsrelaterat sammanhang kommer inte att utsättas för någon form av repressalier för att den rapporterar om sådan information i god tro till din närmsta chef eller via bolagets interna visselblåsarkanaler.

Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, Miljö- och kvalitetsledningssystem, visselblåsarpolicy, uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer. SBB ställer krav på att alla leverantörer ska underteckna sin uppförandekod för leverantörer. Där ställs bland annat krav på arbetsvillkor för leverantörens anställda men även leverantörens värdekedja.

SBB:s mål att inga allvarliga olyckor eller dödsfall ska inträffa på någon av SBB:s arbetsplatser, fastigheter eller byggarbetsplatser och att all personal som arbetar för SBB direkt eller indirekt ska ha goda arbetsvillkor som ligger i linje med relevanta kollektivavtal. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation.

Mål:
- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.

Utfall 2024:
Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2024: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Hälsa och säkerhet i SBB:s fastigheter
SBB vill skapa de bästa förutsättningarna för sina hyresgäster och har som mål att alla hyresgäster ska ha en god fysisk-, social- och mental hälsa. För att undersöka hur SBB på bästa sätt kan bidra till hyresgästernas hälsa genomförs årligen hyresgästundersökningar. Bland annat görs regelbundna kontroller av ventilationen för att uppnå en god luftkvalitet, kontroller av hissar, dörrar och larm görs också regelbundet för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Governance och ekonomisk hållbarhet

Företagskultur
SBB ska vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden. SBB:s värdeord är pålitlighet, utveckling och långsiktighet. Det är SBB:s ansvar att främja en kultur av öppenhet och tydliggöra rapporteringsvägar för att uppmärksamma eventuella brister i efterlevnaden av uppförandekoden. Ingen medarbetare ska utsättas för negativa konsekvenser för att ha uppmärksammat en potentiell brist, utan sådana ärenden ska hanteras på ett professionellt sätt med respekt för alla inblandade. SBB:s arbete ska präglas av respekt för individen och sträva efter att främja medarbetarens välbefinnande. Alla intressentgrupper såsom medarbetare, entreprenörer, leverantörer, hyresgäster, lokalsamhällen, investerare och långivare ska bemötas med värdighet och respekt. SBB accepterar inte någon form av mobbning såsom isolering, trakasserier, verbala eller fysiska övergrepp. Det är strängt förbjudet att arbeta under påverkan av alkohol eller droger och ledningen på SBB ska aktivt arbeta för en arbetsplats fri från alkohol och droger.

Mer information om hur SBB arbetar för att främja en god företagskultur finns i avsnitten om den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, SBB:s uppförandekod, SBB:s uppförandekod för leverantörer och SBB:s personalhandbok.

Sammansättning av styrelse
Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 71-74.

Process för nominering och val av styrelse
Bolagsstämman har beslutat om en process för tillsättande av valberedning. Valberedningens uppgift är att avlämna ett förslag på styrelse till bolagsstämman som fattar beslut.

Valberedningen utses genom att bolagets styrelseordförande kontaktar de till röstetalet fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägarna per den sista bankdagen i augusti varje år, och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Vill sådan aktieägare inte utse en ledamot, tillfrågas den

till röstetalet största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägaren som står på tur o.s.v.

Om bolagets styrelseordförande är anställd hos eller på annat sätt inte är oberoende i förhållande till en av de aktieägare som tillhör de aktieägare som har rätt att utse en ledamot, ska denne aktieägare inte ha rätt att utse en ledamot. Bolagets styrelseordförande anses då vara utsedd av denne aktieägare. De utsedda ledamöterna, tillsammans med bolagets styrelseordförande som är sammankallande ledamot, ska utgöra valberedningen.

SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.

Process för att hantera intressekonflikter
SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.

Utvärdering av ledningen
Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.

Kundnöjdhet och engagemang med hyresgäster
Hyresgästundersökningar genomförs årligen. 2024 bjöds 15285 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder och i början av 2025 bjöds 809 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter. 6 858 svar erhölls i undersökningen för bostadshyresgäster, 321 svar erhölls i undersökningen för samhällsfastigheter. En jämförelse med föregående års undersökning för bostadshyresgäster visar en ökning av antalet hyresgäster som upplever att 1) det är rent & snyggt i våra fastigheter, 2) vi kommunicerar effektivt och 3) det blivit enklare att nå oss. Ett förbättringsområde som har identifierats är skötseln av våra rabatter, buskar, träd och gröna ytor. Bland svaren för hyresgäster i samhällsfastigheter framkom att hyresgästerna tycker att de har fått ett gott bemötande i kontakten med SBB och i jämförelse med branschsnittet fick SBB högre resultat på hyresvärdens förståelse för synpunkter. Förbättringsområde inkluderar bland annat belysning på gård och närmiljö samt bekräftelse på när arbeten utförts.

En hyresgästguide har tagits fram för att underlätta för hyresgästerna att bidra till hållbarhetsarbetet. Bland annat ges tips på vad hyresgästerna kan göra för att minska energianvändningen. Där finns även information om möjliga samverkansområden där hyresgästen kan göra stor skillnad i samverkan med SBB. I de gröna hyresavtal som tecknas finns avtalsmässiga hållbarhetskrav på både SBB som hyresvärd och hyresgästen.

Hållbar leverantörskedja
Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmanas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 235 (950) nya leverantörer användes under 2024. Av dessa identifierades 86 (34) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor. Av dessa ansågs 46 (20) vara större och återkommande leverantörer och därmed väsentliga att följa upp. 40 av dessa 46 leverantörer har signerat koderna. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Rutiner och kontrollplaner har utvecklats för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörsled analyseras hela leverantörskedjor i ett system som tillhandahålls av säkerhetsföretaget.

Mänskliga rättigheter
SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. SBB stödjer FN:s Global Compact. Bara nio länder har högsta betyg i, Global Rights Index, som drivs av ITUC - International Trade Union Confederation, och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa nio länder. De kriterier som bedöms är bland annat rätt till att ansluta sig kollektivt, rätt att förhandla kollektivt, rätt att gå i strejk, tillgång till rättsväsende för arbetstagare, förekomst av övervakning och förtryckande lagstiftning. SBB:s verksamhet är fysiskt bunden till hemmamarknaderna. Det innebär att majoriteten av arbetet utförs på plats av lokala leverantörer i fastighetsförvaltningen och byggverksamheten. Endast en liten del av leverantörskedjan befinner sig i andra marknader. Då handlar det främst om vissa materialleverantörer till byggprojekt, mycket av basvarorna för byggproduktion produceras i hemmamarknaderna.

Ersättning till ledande befattningshavare
Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion
Antal fall rapporterade:
Diskriminering: 0 (0)
Trakasserier: 0 (0)
Korruption: 0 (0)
Övrigt: 0 (0)
Antal fall under utredning: 0 (0)

Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor.

Noll korruption
SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyn. Mer information finns i anti-korruptionspolicyn samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorruptionsindex CPI.

SBB verkar inte i några högriskmarknader avseende arbetares rättigheter (Global Rights Index, ITUC) eller korruption (CPI, Transparency International). Trots detta förekommer arbetslivskriminalitet inom samhällsbyggnadssektorn. SBB har därför ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. I större projekt screenas hela leverantörskedjor för att motverka missförhållanden såsom korruption i flera led. Se rubriken ”Hållbar leverantörskedja” ovan för mer information.

SBB:s arbete för etik- och antikorruption beskrivs i uppförandekoden samt antikorruptionspolicyn.

Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) ska informeras minst vartannat år inom anti-korruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod och visselblåsarfunktionen. Under 2023 genomfördes en informationsinsats där 97 procent av alla medarbetare informerades.

Utfall 2024:
0 (0) fall av korruption eller korruptionstillbud har upptäckts.
0 (0) fall av korruption som har gått till domstol eller där straff har utmätts, 0 (0) kronor i böter har betalats till följd av korruptionsbrott.

Lobbying
SBB stödjer inte några politiska partier, politiska kampanjer eller lobbying och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t.ex. Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council.

Bolaget har inte tillsatt medlemmar inom styrelse eller ledningsgrupp som har haft en jämförbar position inom offentlig förvaltning eller lagstiftande församling under den senaste tvåårsperioden.

Utfall 2024: Totala bidrag, inklusive värde av ”in-kind” transaktioner, till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying: 0 (0) kr.

IT-Säkerhet
Rätt informationssäkerhet är viktigt för att skydda SBB:s verksamhet mot interna och externa hot. Informationssäkerhetsarbetet syftar till att skydda verksamhetens tillgångar, anställda, kunder och hyresgäster samt andra intressenter och aktörer som SBB bistår med tjänster såsom administration i hyresförhållanden eller andra tjänster. IT-ansvarig på SBB ansvarar även för IT-säkerheten (CISO). På SBB finns ett IT-råd bestående av IT-ansvarig och CFO som i förening ansvar för riskhantering och utveckling av IT-säkerhetsarbetet. IT-ansvarig rapporterar till Informationssäkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I SBB:s styrelse är styrelseordförande särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med Informationssäkerhet och har befogenheter att initiera oberoende revisioner.

Risker och möjligheter
SBB:s ledningsgrupp ansvarar för identifiering och hantering av risker och möjligheter för verksamheten. SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat finansiering, teknologisk utveckling, konkurrenter, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras.

GRI-Index

GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 10-11, 17			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	34			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	34			
2-4	Restatements of information	34			
2-5	External assurance	34, 143			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 18-32, 46, 62			
2-7	Employees	42-44, 51, 86			
2-8	Workers who are not employees	51			
2-9	Governance structure and composition	36, 46-48, 73			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	46-47, 71			
2-11	Chair of the highest governance body	73			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	36, 73			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	36, 73			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	36, 73			
2-15	Conflicts of interest	47			
2-16	Communication of critical concerns	36, 47, 73			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	36, 73			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	47, 72			
2-19	Remuneration policies	47			
2-20	Process to determine remuneration	47, 73			
2-21	Annual total compensation ratio	43, 47, 87			
	Strategy, policies and practices				
2-22	Statement on sustainable development strategy	34			
2-23	Policy commitments	38			
2-24	Embedding policy commitments	36-38			
2-25	Processes to remediate negative impacts	36-40, 47			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	47			
2-27	Compliance with laws and regulations	47			
2-28	Membership associations	38			
2-29	Approach to stakeholder engagement	37-38			
2-30	Collective bargaining agreements	44, 51			

GRI 3: Material topics 2023

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	36-38			
3-2	List of material topics	37			
Direct economic value generated and distributed					
3-3	Management of material topics	36-38			
201-1	Direct economic value generated and distributed	52			
Anti-corruption					
3-3	Management of material topics	36-38			
205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	36-38, 47			
205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	47			
Energy					
3-3	Management of material topics	36-38			
302-1	Energy consumption within the organization	53			
Greenhouse gas emissions					
3-3	Management of material topics	36-38			
305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	55-56			
305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	55-56			
305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	55-56			
Suppliers					
3-3	Management of material topics	36-38			
308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	47			
414-1	New suppliers that were screened using social criteria	47			
Employment					
3-3	Management of material topics	36-38			
401-1	New employee hires and employee turnover	51			
405-1	Diversity of governance bodies and employees	51			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	**316**		**40**	**183**	**93**
Andel, %			13%	58%	29%
Kvinnor	130	41%	17	80	33
Män	186	59%	23	103	60
Chefer	**45**		**1**	**23**	**21**
Andel, %			2%	51%	47%
Kvinnor	21	47%	-	9	12
Män	24	53%	-	14	9
Ledningsgrupp	**6**		**-**	**2**	**4**
Andel, %	-		0%	33%	67%
Kvinnor	2	33%	-	-	2
Män	4	67%	-	2	2
Styrelse	**6**		**-**	**-**	**6**
Andel, %	-		-	-	100%
Kvinnor	-	0%	-	-	-
Män	6	100%	-	-	6
Per region	**316**		**40**	**183**	**93**
Andel, %					
Sverige	308	97%	40	176	92
Norge	-	-	-	-	-
Finland	8	3%	-	7	1

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	**115**		**52**	
Män	67	58%	31	60%
Kvinnor	48	42%	21	40%
Per region				
Sverige	115	100%	51	98%
Norge	-	-	-	0%
Finland	-	-	1	2%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	25	22%	12	23%
30 – 49 år	64	56%	21	40%
50 – år	26	23%	19	37%

Personalstatistik, sammanfattning

	2024	2023	2022
Antal anställda	316	303	388
Antal konsulter	35	30	42
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt*	110	4 100	4 800
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning*	400	1 000	1 500
Antal tidsbegränsade anställningar	8	14	17
Provanställningar	44	15	37
Sommarjobbare	48	100	173
Antal deltidsanställda	2	9	11
Antal timanställningar	7	4	9
Nyanställda under året	115	81	94
Avslutade anställningar	51	108	134
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	76%	75%	80%
Andel anställda med rätt till föräldraledighet	100%	100%	100%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	16,1%	26,6%	24,2%
Korttidssjukfrånvaro	0,6%	1,0%	1,1%
Långtidssjukfrånvaro	1,0%	1,1%	1,8%

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyres-intäkt, mSEK	Hyres-intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hyresbostäder	1 060	47%	1 573	48%	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Byggrätter för kommande hyresbostäder	0	0%	0	0%	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S.a Bostäder	**1 060**	**47%**	**1 573**	**48%**	
Äldreboende	251	11%	450	14%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	182	8%	335	10%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0%	0	0%	
S.a Offentligt finansierade bostäder	**433**	**19%**	**785**	**24%**	
Utbildning	28	1%	35	1%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	*3*	*0%*	*7*	*0%*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Grundskola/Gymnasium	*26*	*1%*	*28*	*1%*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Universitet	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Sjukhus & vårdcentral	215	10%	272	8%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur och Kommunhus	154	7%	263	8%	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	140	6%	207	6%	Planerad klassificering enligt SDG
Övrigt	0	0%	0	0%	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	167	7%	141	4%	Planerad klassificering enligt SDG
S.a Samhällsfastigheter	**704**	**32%**	**917**	**28%**	
S.a Social infrastruktur	**2 197**	**98%**	**3 275**	**99%**	
Övrigt	35	2%	30	1%	Ej sociala tillgångar
Totalt	**2 232**	**100%**	**3 305**	**100%**	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

	2024		2023		2022	
Sociala tillgångar, utveckling över tid	**Area, tkvm**	**Area, %**	**Area, tkvm**	**Area, %**	**Area, tkvm**	**Area, %**
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	1 060	47,5	1 056	34,6	1 369	29,6
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	466	20,9	817	26,8	871	18,8
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	210	9,4	307	10,1	1 605	34,7
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	461	20,7	718	23,5	627	13,6
Övriga tillgångar	35	1,6	151	5,0	155	3,3
Totalt	**2 232**		**3 048**		**4 627**	

Skapat och fördelat ekonomisk värde*

Mkr	2024	2023
Direkt skapat ekonomiskt värde	**3 708**	**6 667**
Intäkter	3 708	6 667
Fördelat ekonomiskt värde	**3 890**	**7 707**
Driftkostnader exkl. personalkostnader	2 216	2 540
Utdelning aktieägare	-	2 482
Löner och ersättningar till medarbetare	351	322
Ränta till finansiärer	695	1 717
Skatt till staten	625	645
Bidrag till lokalsamhället	4	1
Behållet ekonomiskt värde	**-182**	**-1 040**

*Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

Estimerad social impact

Social Impact	2024	2023
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)		
Antal bostäder	15 000	15 000
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)		
Kapacitet (patienter per dag)	9 400	14 000
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)		
Antal utbildningsplatser i skolfastigheter	300	500
Antal platser i äldreboenden	3 300	7 200

Klimat och miljö - tabeller

Energi - MWh [Elec-LfL]

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring
Like-for-Like energianvändning - Hyresvärd												
El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]	**52 119**	**52 165**	-0,1%	**36 624**	**36 449**	0,5%	**1 749**	**1 630**	7,2%	**13 746**	**14 086**	-2,4%
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		98%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	297/726	297/726		282/492	282/492		3/87	3/87		12/147	12/147	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	**76 992**	**83 095**	-7,3%	**56 836**	**61 271**	-7,2%	**456**	**721**	-36,8%	**19 700**	**21 103**	-6,6%
Andel från förnybara källor	86%	72%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	210/726	210/726		197/492	197/492		1/87	1/87		12/147	12/147	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	**3 705**	**3 560**	4,1%	**3 382**	**3 238**	4,4%	**176**	**198**		**148**	**124**	18,9%
Andel från förnybara källor	94%	78%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	4/726	4/726		2/492	2/492		1/87	1/87		1/147	1/147	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]	**2 646**	**3 074**	-13,9%	**2 646**	**3 074**	-13,9%	**-**	**-**		**-**	**-**	
Andel från förnybara källor	64%	27%		64%	27%		-	-		-	-	
Andel uppmätt	100%	98%		100%	98%		-	-		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	7/726	7/726		7/492	7/492		0/87	0/87		0/147	0/147	
Total energianvändning köpt av hyresvärd	**135 462**	**141 893**	**-4,5%**	**99 488**	**104 032**	**-4,4%**	**2 381**	**2 549**	**-6,6%**	**33 593**	**35 312**	**-4,9%**
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL]	135,4	141,8		115,2	120,4		145,3	155,6		279,8	294,1	
Andel från förnybara källor	91%	82%		98%	86%		84%	80%		72%	69%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	340/726	340/726		325/492	325/492		3/87	3/87		12/147	12/147	
Total energianvändning - graddagskorrigerad	**140 830**	**142 386**	**-1,1%**	**104 138**	**104 505**	**-0,4%**	**2 205**	**2 352**	**-6,3%**	**34 487**	**35 529**	**-2,9%**
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	140,8	142,3		120,5	121,0		134,6	143,5		287,2	295,9	

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
Total energianvändning - Hyresvärd	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring	2024	2023	% för-ändring
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	**68 445**	**130 102**	-47,4%	**51 509**	**109 042**	-52,8%	**2 204**	**5 276**	-58,2%	**14 732**	**15 784**	-6,7%
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		98%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	92%	94%		90%	93%		100%	100%		100%	98%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	287/1098	535/1694		265/771	496/1077		6/100	23/424		16/227	16/193	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	**130 242**	**201 654**	-35,4%	**109 307**	**177 317**	-38,4%	**864**	**1 814**	-52,3%	**20 071**	**22 523**	-10,9%
Andel från förnybara källor	90%	77%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	98%	94%		98%	94%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	196/1098	402/1694		177/771	365/1077		6/100	23/424		13/227	14/193	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	**4 121**	**1 967**	109,5%	**3 797**	**1 646**	130,7%	**176**	**198**	-10,9%	**148**	**124**	18,9%
Andel från förnybara källor	94%	75%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	90%	86%		90%	83%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	10/1098	38/1694		3/771	14/1077		6/100	23/424		1/227	1/193	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	**2 646**	**5 727**	-53,8%	**2 646**	**5 530**	-52,2%	**-**	**157**	-100,0%	**-**	**39**	-100,0%
Andel från förnybara källor	64%	57%		64,2%	56,0%		-	100%		-	0%	
Andel uppmätt	100%	98%		100%	98%		-	100%		-	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	7/1098	37/1694		7/771	13/1077		0/100	23/424		0/227	1/193	
Total energianvändning hyresvärd	**205 454**	**339 450**	**-39,5%**	**167 259**	**293 535**	**-43,0%**	**3 244**	**7 445**	**-56,4%**	**34 951**	**38 470**	**-9,1%**
Andel från förnybara källor	93%	86%		98%	88%		81%	85%		72%	70%	
Andel uppmätt	96%	94%		98%	93%		100%	100%		100%	99%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	251/1098	587/1694		229/771	546/1077		6/100	23/424		16/227	18/193	
Total energianvändning hyresvärd - graddags-korrigerad	**213 984**	**336 225**	**-36,4%**	**175 650**	**290 996**	**-39,6%**	**3 244**	**7 580**	**-57,2%**	**35 090**	**37 648**	**-6,8%**

Energianvändning och energimix	SBB Total 2024	SBB Total 2023	SBB Total % förändring	Sverige 2024	Sverige 2023	Sverige % förändring	Norge 2024	Norge 2023	Norge % förändring	Finland 2024	Finland 2023	Finland % förändring
Total energianvändning från fossila källor	**13 804**	**49 188**	**-71,9%**	**3 499**	**36 437**	**-90,4%**	**606**	**1 089**	**-44,4%**	**9 699**	**11 662**	**-16,8%**
bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	175	290	-39,8%	175	251	-30,4%	-	-	-	-	39	-100,0%
bränsleförbrukning från naturgas	2 612	2 183	19,6%	2 612	2 183	19,6%	-	-	-	-	-	-
bränsleförbrukning från andra fossila källor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	11 018	46 715	-76,4%	712	34 003	-97,9%	606	1 089	-44,4%	9 699	11 623	-16,5%
Total energianvändning från kärnenergikällor	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total energianvändning från förnybara källor	**191 650**	**290 262**	**-34,0%**	**163 760**	**257 098**	**-36,3%**	**2 638**	**6 355**	**-58,5%**	**25 252**	**26 809**	**-5,8%**
bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv.	2 452	2 101	16,7%	2 452	2 101	16,7%	-	-	-	-	-	-
förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor	188 475	287 414	-34,4%	160 807	254 391	-36,8%	2 638	6 355	-58,5%	25 030	26 667	-6,1%
förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	723	747	-3,2%	501	605	-17,2%	-	-	-	221	141	56,4%
Total energigenerering	**9 760**	**8 855**	**10,2%**	**9 539**	**8 710**	**9,5%**	**-**	**4**	**-100,0%**	**221**	**141**	**56,4%**

Total energianvändning - Hyresgäst	SBB Total 2024	SBB Total 2023	SBB Total % förändring	Sverige 2024	Sverige 2023	Sverige % förändring	Norge 2024	Norge 2023	Norge % förändring	Finland 2024	Finland 2023	Finland % förändring
El köpt av hyresgäst	**65 652**	**126 326**	**-48,0%**	**47 392**	**98 684**	**-52,0%**	**6 545**	**10 386**	**-37,0%**	**11 715**	**17 257**	**-32,1%**
Andel från förnybara källor	63%	69%		61%	69%		98%	98%		53%	53%	
Andel uppmätt	17%	20%		0%	0%		0,0%	100,0%		96%	83%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	368/1098	921/1694		265/771	778/1077		6/100	16/424		97/227	127/193	
Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst	**120 063**	**204 701**	**-41,3%**	**106 475**	**181 541**	**-41,3%**	**4 520**	**7 173**	**-37,0%**	**9 068**	**15 987**	**-43,3%**
Andel från förnybara källor	93%	77%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	6%	11%		0%	0%		0%	100,0%		80%	90%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	222/1098	826/1694		177/771	773/1077		6/100	10/424		39/227	43/193	
Total energianvändning hyresgäst	**185 715**	**331 027**	**-43,9%**	**153 868**	**280 225**	**-45,1%**	**11 065**	**17 559**	**-37,0%**	**20 782**	**33 243**	**-37,5%**
Andel från förnybara källor	82%	74%		87%	77%		77%	77%		53%	51%	
Andel uppmätt	10%	14%		0%	0%		0%	100,0%		89%	86%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	368/1098	921/1694		265/771	778/1077		6/100	16/424		97/227	127/193	

Like-for-like (LfL) per segment	Bostäder 2024	Bostäder 2023	Bostäder % förändring	Samhälle 2024	Samhälle 2023	Samhälle % förändring	Utbildning 2024	Utbildning 2023	Utbildning % förändring
El köpt av hyresvärd	**12 169**	**11 703**	**4,0%**	**39 865**	**40 372**	**-1,3%**	**84**	**91**	**-7,2%**
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	110/226	110/226		101/493	101/493		2/7	2/7	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd	**35 435**	**38 872**	**-8,8%**	**41 557**	**44 223**	**-6,0%**	**-**	**-**	**-**
Andel från förnybara källor	98%	81%		76%	65%		-	-	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	92/226	92/226		67/493	67/493		-	-	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd	**-**	**-**	**-**	**3 705**	**3 560**	**4,1%**	**-**	**-**	**-**
Andel från förnybara källor	-	-		94%	78%		-	-	
Andel uppmätt	-	-		100%	100%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	0/226	0/226		4/493	4/493		-	-	
Bränslen köpta av hyresvärd	**1 477**	**1 657**	**-10,9%**	**1 169**	**1 417**	**-17,5%**	**-**	**-**	**-**
Andel från förnybara källor	100%	29%		19%	12%		-	-	
Andel uppmätt	0%	0%		100%	97%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	2/226	2/226		3/493	3/493		-	-	
Total energianvändning	**49 081**	**52 232**	**-6,0%**	**86 296**	**89 571**	**-3,7%**	**84**	**91**	**-7,2%**
Andel från förnybara källor	98%	84%		87%	80%		100%	100%	
Andel uppmätt	97%	97%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	134/226	134/226		115/493	115/493		2/7	2/7	
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm)	100,9	107,3	-6,0%	170,0	176,5	-3,7%	13,5	14,6	-7,2%
Total energianvändning (graddagskorrigerad)	**51 326**	**51 590**	**-0,5%**	**89 420**	**90 704**	**-1,4%**	**84**	**92**	**-9,1%**
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	105,5	106,0	-0,5%	176,2	178,7	-1,4%	13,5	14,9	-9,1%

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	**506**	**988**	**-48,8%**	**498**	**956**	**-47,9%**	**4**	**14**	**-71,4%**	**3**	**17**	**-81,7%**
Biobränslen för uppvärmning	91	80	13,0%	91	79	14,1%	-	0,8	-100,0%	-	-	0,0%
Fossila bränslen för uppvärmning	229	521	-56,1%	229	514	-55,4%	-	-	0,0%	-	8	-100,0%
Tjänstebilar	186	386	-51,8%	179	363	-50,8%	4	14	-69,8%	3	9	-65,4%
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	**5 501**	**9 468**	**-41,9%**	**2 624**	**6 190**	**-57,6%**	**14**	**27**	**-49,3%**	**2 863**	**3 252**	**-11,9%**
Elektricitet	53	92	-42,1%	53	91	-41,5%	0,1	0,3	-58,2%	-	1	-100,0%
Fjärrvärme	5 405	9 357	-42,2%	2 530	6 082	-58,4%	12	24	-52,3%	2 863	3 251	-11,9%
Fjärrkyla	42	18	132,4%	40	16	150,0%	2	2	-10,9%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	**10 407**	**17 381**	**-40,1%**	**4 991**	**10 726**	**-53,5%**	**33**	**74**	**-55,0%**	**5 382**	**6 581**	**-18,2%**
Elektricitet	4 960	8 005	-38,0%	2 421	4 627	-47,7%	20	47	-58,2%	2 519	3 330	-24,4%
Fjärrvärme	5 405	9 357	-42,2%	2 530	6 082	-58,4%	12	24	-52,3%	2 863	3 251	-11,9%
Fjärrkyla	42	18	132,4%	40	16	150,0%	2	2	-10,9%	-	-	-
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	**22 450**	**31 756**	**-29,3%**	**18 024**	**25 334**	**-28,9%**	**381**	**258**	**47,7%**	**4 048**	**6 164**	**-34,3%**
1. Köpta varor och tjänster	330	300	10,0%	275	279	-1,4%	5	3	71,4%	50	18	172,7%
2. Kapitalvaror	8 440	14 213	-40,6%	8 440	14 213	-40,6%	-	-	-	-	-	-
3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	1 017	1 292	-21,2%	840	1 072	-21,6%	23	55	-58,2%	154	165	-6,7%
4. Uppströms transport och distribution	884	1 983	-55,4%	884	1 983	-55,4%	-	-	-	-	-	-
5. Avfall	361	942	-61,7%	361	942	-61,7%	-	-	-	-	-	-
6. Affärsresor	32	43	-24,7%	27	35	-22,4%	2	5	-69,8%	4	4	15,4%
7. Anställdas resor till och från jobbet	178	-*	N/A	173	-*	-	3	-*	-	4	-*	-
8. Uppströms hyrda tillgångar	11	10	7,0%	11	10	7,0%	-	-	-	-	-	-
9. Nedströms transport och distribution	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
10. Processande av sålda produkter	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
11. Användning av sålda produkter	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-
12. End-of-life hantering av sålda produkter	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-
13. Nedströms uthyrda tillgångar	8 744	12 500	-30,0%	4 859	6 361	-23,6%	120	190	-37,0%	3 765	5 949	-36,7%
14. Franchises	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	0,0%	N/A	N/A	-
15. Investeringar	2 453	-*	-	2 154	-*	-	229	-*	0,0%	70	-*	-
Biogena utsläpp	876	583	50,3%	876	583	50,3%	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	**0,23**	**0,24**	**-4,5%**	**0,27**	**0,28**	**-4,0%**	**0,05**	**0,03**	**41,6%**	**0,01**	**0,05**	**-78,8%**
Scope 2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	**2,5**	**2,3**	**8,4%**	**1,4**	**1,8**	**-21,9%**	**0,2**	**0,1**	**151,1%**	**9,3**	**9,1**	**2,1%**
Scope 3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	**10,1**	**7,6**	**31,9%**	**9,8**	**7,5**	**31,1%**	**4,5**	**0,6**	**632,3%**	**13,1**	**17,2**	**-23,8%**
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	**2,6**	**2,5**	**4,9%**	**1,7**	**2,1**	**-21,6%**	**0,2**	**0,1**	**112,7%**	**9,3**	**9,1**	**1,7%**
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	**12,5**	**10,1**	**23,1%**	**11,2**	**9,6**	**16,9%**	**4,7**	**0,7**	**560,7%**	**22,3**	**26,3**	**-15,0%**
Scope 1+2 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	**1,8**	**-***	**-**	**1,2**	**-***	**-**	**0,2**	**-***	**-**	**4,5**	**-***	**-**
Scope 1-3 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	**8,6**	**-***	**-**	**8,3**	**-***	**-**	**3,4**	**-***	**-**	**10,8**	**-***	**-**
Scope 1-3 (location based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	**10,1**	**-***	**-**	**9,2**	**-***	**-**	**3,6**	**-***	**-**	**14,8**	**-***	**-**
Undvikna utsläpp, utsläppsrätter, klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring	**N/A*** **	**N/A*** **										

*Redovisas från och med räkenskapsår 2024, jämförelsedata saknas
**Har ej beräknats ännu, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.

***Bolaget redovisar faktiska utsläpp, inga undvikna utsläpp eller utsläppsrätter, ingen klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring eller motsvarande har tillgodoräknats i tabellen ovan.

Kommentar: Bolaget har under 2023 och 2024 genomgått strukturella förändringar bland annat genom att dela upp tillgångar i delägda dotterbolag, intressebolag och joint venture-bolag. Utsläppen från dessa tillgångar redovisas från och med 2024 under scope 3 kategori 15. Investeringar. Dessa tillgångar räknas inte in i den uthyrbara arean och nyckeltalet kg CO2e per uthyrbar area påverkas därför negativt av dessa förändringar.

Like-for-like utsläpp (LfL) per fastighetstyp	Bostäder 2024	Bostäder 2023	Bostäder % förändring	Samhälle 2024	Samhälle 2023	Samhälle % förändring	Utbildning 2024	Utbildning 2023	Utbildning % förändring
Scope 1, totalt	**66**	**261**	**-74,6%**	**214**	**251**	**-14,8%**	**-**	**-**	**-**
Biobränslen för uppvärmning	66	21	210,6%	10	15	-35,2%	-	-	-
Fossila bränslen för uppvärmning	-	240	-100,0%	204	236	-13,5%	-	-	-
Scope 2 market based, totalt	**1 011**	**1 149**	**-12,0%**	**3 497**	**3 757**	**-6,9%**	**0,1**	**0,1**	**13,4%**
Elektricitet	13	12	4,0%	25	21	20,7%	0,1	0,1	13,4%
Fjärrvärme	998	1 137	-12,2%	3 430	3 697	-7,2%	-	-	-
Fjärrkyla	-	-	-	41	40	3,7%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt	**1 570**	**1 687**	**-6,9%**	**7 533**	**7 892**	**-4,5%**	**4**	**4**	**-7,2%**
Elektricitet	572	550	4,0%	4 062	4 146	-2,0%	4	4	-7,2%
Fjärrvärme	998	1 137	-12,2%	3 430	3 706	-7,4%	-	-	-
Fjärrkyla	-	-	-	41	40	0,0%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-LfL]	**2,2**	**2,9**	**-23,6%**	**7,4**	**8,0**	**-7,4%**	**0,01**	**0,01**	**13,4%**

Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	SBB Total 2024	SBB Total 2023	SBB Total % förändring	Sverige 2024	Sverige 2023	Sverige % förändring	Norge 2024	Norge 2023	Norge % förändring	Finland 2024	Finland 2023	Finland % förändring
Kommunalt vatten [Water-LfL]	**434 668**	**455 646**	**-4,6%**	**405 959**	**423 160**	**-4,1%**	**758**	**2 479**	**-69,4%**	**27 951**	**30 007**	**-6,9%**
Datatäckning (antal fastigheter)*	154/726	154/726		139/726	139/726		3/726	3/726		12/726	12/726	
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,4	0,5		0,5	0,5		0,1	0,3		0,2	0,2	
Kommunalt vatten [Water-Abs]	**1 063 844**	**2 498 628****	**-58,0%**	**886 516**	**2 321 997**	**-62,5%**	**15 481**	**23 329**	**-33,6%**	**161 847**	**153 302****	**5,6%**
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,47	0,60	-22%	0,47	0,69	-31%	0,18	0,06	229%	0,52	0,43	22%

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.
**2023 års data har beräknats om för fastigheter i Finland

	Bostäder Antal pågående	Bostäder Antal avslutade	Bostäder Antal MWh pågående	Bostäder Antal MWh avslutade	Samhälle Antal pågående	Samhälle Antal avslutade	Samhälle Antal MWh pågående	Samhälle Antal MWh avslutade	Utbildning Antal pågående	Utbildning Antal avslutade	Utbildning Antal MWh pågående	Utbildning Antal MWh avslutade	Totalt Andel av total energianvändning, pågående och avslutade
Solceller	13	6	415	344	1	12	369	620	-	-	-	-	0,8%
Värmepump	1	4	289	218	-	3	-	233	-	1	-	50	0,4%
Energieffektiv värme och ventilation	33	12	2 345	790	4	8	398	291	-	-	-	-	1,8%
Styr och reglerteknik	9	3	311	160	-	1	-	80	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	-	1	-	8	3	4	679	41	-	-	-	-	0,3%
Övriga	1	3	70	101	1	6	100	113	-	-	-	-	0,2%

Vattenstress (WRI)	2024 % av area	2024 % av värde	2023 % av area	2023 % av värde
Extremt hög	3,3%	3,3%	-	-
Hög	5,2%	4,1%	1,1%	1,2%
Medium-Hög	0,7%	0,2%	9,9%	10,9%
Låg-Medium	22,2%	20,7%	18,0%	17,8%
Låg	68,7%	71,7%	71,1%	70,2%

Gröna tillgångar	Antal fastigheter 2024	Antal fastigheter 2023	Andel av Marknadsvärde % 2024	Andel av Marknadsvärde % 2023
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	5	10	4,5%	4,9%
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	9	19	3,0%	6,7%
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	1	2	0,9%	1,0%
Totalt färdiga	**15**	**31**	**8,4%**	**12,6%**

	Bostäder		Samhälle		Utbildning	
Energiklass	**% av area**	**% av värde**	**% av area**	**% av värde**	**% av area**	**% av värde**
A	1,3%	1,8%	1,8%	4,0%	0,0%	0,0%
B	8,7%	16,3%	7,2%	7,9%	4,7%	13,0%
C	5,2%	6,2%	22,1%	29,4%	36,4%	36,3%
D	23,0%	20,2%	15,7%	13,2%	34,4%	29,9%
E	29,0%	24,6%	19,4%	19,0%	0,0%	0,0%
F	18,3%	13,7%	14,4%	9,4%	2,8%	3,6%
G	2,5%	2,0%	8,4%	7,0%	0,6%	0,4%
Okänd	5,2%	8,8%	3,3%	3,8%	4,0%	11,4%
Övrigt*	6,8%	6,4%	7,7%	6,1%	17,2%	5,5%

*Inkluderar bland annat: nyproduktion som inte energideklarerats ännu, ouppvärmda lokaler, tomställda lokaler, projektfastigheter mm

	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
Andel av värde	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**
Väsentlig risk	0,6%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
Observerbar risk	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%	0,4%	0,5%	0,0%	0,0%	1,6%
Ingen/negligerbar risk	86,9%	86,9%	86,8%	87,8%	87,4%	87,3%	0,0%	0,0%	90,4%
Risk ej bedömd	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	0,0%	0,0%	7,1%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726

	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
Andel av driftnetto	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**	**kort sikt**	**medellång sikt**	**lång sikt**
Väsentlig risk	0,6%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
Observerbar risk	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	2,4%
Ingen/negligerbar risk	96,3%	96,3%	96,3%	97,3%	96,8%	96,6%	0,0%	0,0%	90,9%
Risk ej bedömd	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	0,0%	0,0%	5,9%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726

Väsentlig risk avser risker där det finns en markant risk för betydande värdeförändringar eller intäktsbortfall orsakade av fysiska risker, för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte kan genomföras med en direktavkastning som ligger i linje med SBB:s avkastningskrav.
Observerbar risk avser observerade fysiska risker som inte är negligerbara , för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte med råge överträffar SBB:s interna krav på direktavkastning.
Ingen/negligerbar risk avser fall där ingen betydande fysisk eller övergångsrisk har kunnat påvisas i någon av de undersökningar som SBB har genomfört

	Totalt [Waste-Abs]			**Like-For-Like** [Waste-LfL]		
Avfall i förvaltning (antal ton)	**2024**	**2023**		**2024**	**2023**	
Klassificering	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Farligt avfall	21	6	255%	18	3	563%
Icke-farligt avfall	7 826	1 073	629%	369	420	-12%
Totalt	**7 846**	**1 079**	**627%**	**387**	**423**	**-8%**
Typ av avfall						
Papper	1 269	461	175%	144	125	15%
Glas	712	99	617%	55	29	87%
Plaster	236	73	222%	56	26	116%
Metaller	35	30	18%	6	9	-30%
Brännbart	5 047	366	1279%	104	209	-50%
Biomassa	-	3	-100%	-	3	-100%
Elektronik	7	6	35%	5	3	77%
Övrigt	539	41	1225%	17	19	-8%
Totalt	7 846	1 079	627%	387	423	-8%
Hantering						
Återbruk	-	-	-	-	-	-
Återvinning	-	-	-	-	-	-
Kompostering	-	-	-	-	-	-
Materialåtervinning	2 260	695	225%	269	197	34%
Värmeåtervinning	5 048	367	1276%	104	212	-51%
Deponi	0,1	0,3	-61%	0,1	0,2	-33%
Övrigt	538	16	3200%	13	13	-2%
Total	**7 846**	**1 078**	**628%**	**387**	**422**	**-8%**
Andel uppmätt	*7%*	*100%*		*100%*	*100%*	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	383/1098	153/1098		40/726	40/726	
Datatäckning (% av area)	74%	32%		11%	11%	

Bedömt investeringsbehov (mSEK) för att uppnå bolagets klimatmål i Scope 1-2 och bemöta kommande krav på energiprestanda

Energiklass (per 2024-12-31)	Bedömt investeringsbehov (CapEx)	Kort (<1 år)	Medel (1-5 år)	Lång (5+ år)
A	-	-	-	-
B	-	-	-	-
C	-	-	-	-
D	1	1	-	-
E	2	2	-	-
F	89	41	43	5
G	85	17	43	25
Övrigt	-	-	-	-
Totalt	**178**	**61**	**87**	**30**

Definitioner - hållbarhetsrapport

Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapportering sker årligen i samband med årsredovisning.
Organisatorisk avgränsning / organisational boundaries	SBB redovisar hållbarhetsrelaterad data för de indikatorer och de fastigheter där SBB har operationell kontroll enligt principering i GHG-protokollet (operational control). Det innebär att t ex el, värme och vatten där hyresgästen är avtalsmässig part exkluderas ur bolagets statistik. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka. En uppskattning av hyresgästens energianvändning har gjorts och redovisas i en separat tabell.
Datatäckning / Coverage	Jämförbart bestånd: SBB redovisar jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen av jämförbart bestånd. Vidare måste datatäckningen vara minst 95% för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig underskattning av utfall. Datatäckningen indikerar hur många mätpunkter som har fyllts på med data. SBB har en hög datatäckning för majoriteten av fastigheter, och arbetar löpande med att öka täckningen i nytillträdda fastigheter. Total energianvändning: Där kriterierna för data täckning >95 % inte uppfylls uppskattas energianvändningen baserat på en kombination av uppmätta värden, energideklaration och segment.
Basår	Basåret är 2020, året då SBBs hållbarhetsvisison lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år.
Uppskattning av energi köpt av hyresvärd	Andel uppmätt energianvändning redovisas för all energianvändning. Den redovisade energianvändningen som inte är uppmätt har uppskattats genom en kombination av uppmätt energianvändning, energiklass och segment. Energianvändnigen uppskattas där datatäckningen inte är tillräckligt hög.
Andel förnybar energi	Andel förnybar energi utgår i första hand från de avtal som har tecknats av SBB, i andra hand på beräkningar av nationella eller regionala snitt. Andel förnybar elanvändning utgår från avtal som har tecknats av SBB avseende förnybar el. Andel förnybar fjärrvärme och fjärrkyla utgår från nationella snitt. Andel förnybara bränslen baseras på den energi som faktiskt köpts in. Andel förnybar gas baseras på det aktuella gasnätets genomsnitt.
Tredjepartsgranskning	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen uppskattas baserat på energideklaration och uppmätta värden. SBB har inte tillgång till all statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna.
Normalisering	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area.
Segmentering (fastighetstyp, geografi)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter)
Redovisning av egna kontor	SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. En schablonmässig uppskattning av hyrda kontor görs baserat på hyrd yta och genomsnittlig energianvändning och utsläpp per yta.
Berättelse om prestanda	Utveckling under år 2024 beskrivs på sida 39, 42 respektive 46 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport	EPRA-index redovisas på sida 59.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 37

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	53
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	53
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	53
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	53
Fuels-Abs	Total fuel consumption	53
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	53
Energy-Int	Building energy intensity	53
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	55
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	55
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	55
Water-Abs	Total water consumption	56
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	56
Water-Int	Building water intensity	56
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	57
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	57
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	56
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	51
Diversity- Pay	Gender pay ratio	43
Emp-Training	Training and development	43
Emp-Dev	Employee performance appraisals	43
Emp-Turnover	New hires and turnover	51
H&S-Emp	Employee health and safety	44
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	45
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	45
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	47
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	47
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	47
Gov-CoI	Process for managing conflicts of interest	47, 73

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i den svenska förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av samtliga fakturor konterade som pellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO2e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO2e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO2e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energianvädning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based (ursprungsmärkt, kärnprocess): Sverige: 0,85 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi), Norge: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Location based, Sverige: 47 g CO2e/kWh, Norge: 9 g CO2e/kWh, Finland: 171 g CO2e/kWh.
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energiavädning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energiavädning baserat på energideklarationer. Avser den fjärkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
3	1. Köpta varor och tjänster	Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiuppföljningssystem.	Vattenanvändning inkl distribution: 0.12 kg CO2e/m3 (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology) Hantering av avloppsvatten: 0.19 kg CO2e/m3 (Statistiska Centralbyrån)
3	2. Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för matierial från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	2. Kapitalvaror	Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för matierial från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based (infrastruktur och transmission): Sverige: 10,60 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi), Norge: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft)
3	4. Uppströms transport och distribution (fd. Transporter i byggprojekt)	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transortavstånd (Boverket)
3	5. Avfall	Avfall från förvaltning som ligger inom bolagets kontrakt	Beräkningen baseras på avfallstatistik i kombination med emissionsfaktorer 2024, framtagna av Defra (Department for Environment, Food and Rural Affairs).
3	6. Affärsresor	Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. Tåg: 0,0036-0,0070 g CO2e/km (Stureplansresor). Flyg: 88-165 g CO2e/km (Stureplansresor)
3	7. Anställdas rersor till och från jobbet	Estimat baserat på antal anställda och genomsnittlig transportväg och transportsätt.	Walking: 0 kgCO2e/km Public transport: 0,135 kgCO2e/km Car: 0,211 kgCO2e/km Other (taxi): 0,260 kgCO2e/km
3	8. Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 2,4g CO2e/m2 (2023), 3,2g CO2e/m2 (2024)
3	9. Nedströms transport och distribution	Ej applicerbar, bolaget transporterar inte produkter	
3	10. Processande av sålda produkter	Ej applicerbar, bolaget har inte produkter som processas	
3	11. Användning av sålda produkter	Redovisas ej, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.	
3	12. End-of-life hantering av sålda produkter	Redovisas ej, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.	
3	13. Nedströms uthyrda tillgångar	Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden.	Fjärrvärme och kyla: genomsnitt 24 g/kWh (Sverige, SBB) 25 g/kWh (Sveafastigheter), Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 211 g/kWh
3	14. Franchises	Ej applicerbar, bolaget har inte franchises	
3	15. Investeringar	Utsläpp hänförliga till intressebolags scope 1-2, operational control. Samma faktorer används som bolagets egna scope 1-2	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse[1)]

Årsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981–7660, nedan benämnt SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget alternativt koncernen eller bolaget.

Året i korthet

Kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 708 mkr (4 581).
- Hyresintäkterna ökade med 5,5 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 2 572 mkr (3 209).
- Driftnettot ökade med 7,1 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 728 mkr (2 304).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 546 mkr (1 222).
- Resultat före skatt uppgick till -7 174 mkr (-20 722), varav:
  - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 1 627 mkr (2 241) inklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader på -25 mkr (-90).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -5 422 mkr (-13 321).
  - Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt ingår med -351 mkr (-227) och Nedskrivning goodwill ingår med -1 076 mkr (-).
  - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -1 611 mkr (-5 560).
  - Finansiella poster ingår med 98 mkr (-1 258) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 1 138 mkr (36) och valutakursdifferenser med -328 mkr (-144).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -193 mkr (-2 580).
- Periodens resultat uppgick till -6 153 mkr (-21 874) efter uppskjuten skatt om 1 646 mkr (2 796) och aktuell skatt om -625 mkr (-443), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -4,54 kr (-16,00) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 55 653 mkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 12 598 mkr (18 635), motsvarande 8,66 kr (12,81) per aktie före utspädning.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas avseende aktieslag A, B (-) eller D (-). För mer information, se vinstdisposition nedan.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	27 724 288 220
Balanserat resultat	-22 456 997 259
Hybridobligation	8 297 245 581
Årets resultat	-1 644 175 811
	11 920 360 731
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	11 920 360 731
	11 920 360 731

Viktiga händelser under året

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses användas till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder..
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- Den 27 mars fattades vid extra bolagsstämma i SBB beslut, i enlighet med styrelsens förslag, om en riktad emission av högst 15 000 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 500 000 kronor. Rätt att teckna teckningsoptionerna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma bolaget, med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till nuvarande och framtida medarbetare i bolaget eller dess dotterbolag.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI). I samband med börsintroduktionen överlät SBB fastigheter till PPI till ett bokfört värde om 1,7 mdkr, med tillhörande skulder om 0,4 mdkr, i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5 NOK. SBB har under perioden redovisat nedskrivning av fastigheter om -874 mkr hänförligt till utspädningseffekten och i samband med fastighetsförsäljningen har tidigare uppskjuten skatt om 129 mkr lösts upp. Total resultateffekt uppgår därmed till -745 mkr. Se not 33 för ytterligare beskrivning av transaktionen.
- SBB publicerade den 30 april sin årsredovisning för 2023. Där justerades vissa resultat- och balansposter jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. SBB har tagit fram ett rättelseblad för bokslutskommunikén som finns tillgänglig på SBB:s hemsida.
- SBB etablerade den 13 juni ett nytt joint venture-bolag, SBB Social Facilities AB, tillsammans med Castlelake. I samband med etableringen av joint venture-bolaget frigjordes likvida medel till SBB genom ett låneavtal mellan SBB Social Facilities om cirka 5,7 mdkr. Portföljen kommer drivas och förvaltas av SBB Social Facilities genom ett förvaltningsavtal med SBB.
- SBB har under andra kvartalet delat upp sina samägda bolag Unobo AB och SBB Kåpan Bostad AB tidigare samägda med Riksbyggen respektive Kåpan Tjänstepension. SBB har i och med detta sammanlagt övertagit 6

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen.

500 lägenheter fördelade på 75 fastigheter om totalt cirka 428 000 kvm. Fastigheterna blir en del av Sveafastigheter.

- Den 19 juni 2024 offentliggjorde SBB sin avsikt att genomföra en obligatorisk betalning av uppskjuten ränta avseende hybridvärdepapper. Betalningen av uppskjuten ränta skedde den 3 juli 2024.
- SBB genomförde ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D vilka nu klassificeras som aktier i eget förvar.
- Vid årsstämma i SBB den 28 juni 2024 omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten och Lars Rodert som styrelseledamöter. Lennart Sten valdes till ny styrelseordförande.
- Den 2 juli betalades den vinstutdelning som beslutades av Årsstämman den 28 april 2023 ut. Avstämningsdagen var den 27 juni 2024.
- Den 3 juli beslutade SBB att, i enlighet med villkoren för hybridobligationerna, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag samt SBB Treasury Oy erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om 275 mEUR, 721 mSEK och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr. Av detta är 0,4 mdkr hänförligt till obligationer och har redovisats som resultat förtidslösen lån, samt 1,3 mdkr hänförligt till hybridobligationer som har redovisats som ökning av eget kapital hänförligt till stamaktieägarna i tredje kvartalet.
- Den 28 augusti meddelades att SBB:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.
- Den 1 oktober meddelade SBB att man tar hem den ekonomiska förvaltningen med en förväntad årlig besparing på 25 mkr, med full effekt från och med 2026.
- Den 18 oktober noterades SBB:s dotterbolag Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområde bostäder. Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i Sveafastigheter. Erbjudandepriset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder och per den 31 december 2024 äger SBB ca 122,4 miljoner aktier i Sveafastigheter, motsvarande 61,2 procent. Försäljningen inbringade 3 065 mkr.
- Den 24 oktober mottog SBB en avstämningsskrivelse från Finansinspektionen angående den granskning avseende årsredovisningen 2021 som Nämnden för svensk redovisningstillsyn överlämnade till Finansinspektionen i april 2024. Granskningen, som redogjorts för i tidigare årsredovisningar, rör vissa värderingar av fastigheter och förvärv upptagna i årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021 respektive 2020.

  SBB har inkommit med svar till Finansinspektionen den 19 november. Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2025 eller senare, beroende på när granskningarna slutförs.
- Den 25 oktober ingick SBB och K2A avtal om att avyttra fastigheterna del av Ångpannan 10, Ångpannan 12 samt del av Västerås 1:202 i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen bedöms frigöra omkring 300 mkr i likvida medel.
- I november erhöll SBB:s intressebolag, Public Property Invest ASA, investment grade betyget BBB med positiva utsikter från Fitch.
- I november ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävskeden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr. Fastigheterna är obelånade vilket innebär att hela transaktionslikviden tillfaller SBB.
- Under november och december mottog SBB ytterligare brev från obligationsinnehavare som uttryckt sin avsikt att accelerera euroobligationer under EMTN-programmen. Sammanlagt uppgår de respektive hävdade innehaven till ett totalt nominellt belopp om cirka 128 mEUR. Efter årets utgång har berörda obligationsinnehavare återkallat samtliga rättsliga förfaranden.
- I december tillsattes valberedningen inför årsstämman 2025 bestående av Ilija Batljan, Rikard Svensson, Leif West, Christopher Johansson och Lennart Sten.
- Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr.

  Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebar i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ).

  Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebar att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029.

  Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025.

  De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.
- SBB har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken. Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.
- SBB och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultateffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

Viktiga händelser efter årets utgång

- Obligationsinnehavaren som accelererat EMTN-obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB.
- Valberedningen förelår nyval av Han Suck Song och Tone K. Omsted som styrelseledamöter vid årsstämman den 13 maj 2025. Till omval föreslås Lennart Sten (ordförande), Ilija Batljan, Lennart Schuss, Lars Rodert och Hans Runesten som styrelseledamöter. Sven-Olof Johansson har avböjt omval med hänvisning till andra engagemang i bland annat Fastpartner och PPI.
- I april har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (”SBB”) och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 28 juni 2024 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i SBB.

Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028. En framgångsrik implementering av bolagets tillväxtstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledadande befattningshavare. Av riktlinjerna framgår därför att SBB ska erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta och att rörlig ersättning som omfattas av riktlinjerna ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet

Ersättningen till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta grundlönen samt vid fullt utfall uppgå till högst 40 procent av total ersättning exklusive LTI. Den rörliga ersättningen grundar rätt till pensionsförmåner och är semesterlönegrundande. Bolaget har inte möjlighet att återkräva ersättningen. Utfall av rörlig ersättning är beroende av individens uppfyllelse av individuella kriterier som fastställs årligen eller med annan periodicitet och ska mätas under ett eller flera år. Därigenom blir ersättningen tydligt kopplad till den enskildes arbetsinsats och prestation.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade i syfte att främja engagemanget för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets webbsida. Riktlinjerna får frångås av styrelsen, helt eller delvis, riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma. Storleken på ersättningar som utgått för 2024 framgår av not 8. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats.

Förslag till nya riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Styrelsen kommer föreslå att stämman beslutar om nya ersättningsriktlinjer för ledande befattningshavare. I allt väsentligt innehåller de nya riktlinjerna följande materiella förändringar:

1. Rörlig ersättning föreslås vara beroende av antingen bolagets och/eller individens uppfyllande av kriterier som fastställts årligen eller med annan periodicitet. Tidigare var den rörliga ersättningen endast beroende individens uppfyllelse av individuella kriterier som fastställs årligen eller med annan periodicitet under ett eller flera år.

2. Enligt förslaget till nya ersättningsriktlinjer ges, förutsatt att stämman beslutar om införandet av långsiktigt incitamentsprogram, att helt eller delvis ersätta det kortsiktiga incitamentsprogrammet med ett långsiktigt incitamentsprogram. Enligt nuvarande ersättningsriktlinjer finns inte denna möjlighet.

Styrelsens fullständiga förslag till nya ersättningsriktlinjer återfinns på bolagets websida.

SBB nyckeltal

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	55 653	73 205
Antal fastigheter	853	1 172
Antal kvm, tusental	2 232	3 048
Överskottsgrad, %	69	75
Direktavkastning, %	4,9	4,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	5,5	8,8
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,1	10,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	94,2
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	7
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	3 708	4 581
Driftnetto, mkr	2 572	3 209
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	-6 153	-18 370 [2]
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, mkr	546	1 222
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	12 217	17 622 [2]
Avkastning på eget kapital, %	-19	-44 [2]
Belåningsgrad, %	61	54
Säkerställd belåningsgrad, %	20	18
Soliditet, %	31	34
Justerad soliditet, %	32	36 [2]
Ej pantsatt kvot, ggr	1,24	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	11 115	16 108 [2]
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	7,64	11,07 [2]
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	7,64	11,07 [2]
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	12 598	18 635 [2]
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	8,66	12,81 [2]
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	8,66	12,81 [2]
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr	-1 169	-1 607 [1] [2]
EPRA Earnings (Företagsspecifik), per stamaktie A och B	-0,80	-1,10 [1] [2]
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,80	-1,10 [1] [2]
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	8,5	5,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	-4,54	-16,00 [1] [2]
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier D	170 804 921	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	193 865 905

Se alla definitioner och beräkningar på sid 138-142.

1) Nyckeltalet har beräknats inklusive Avvecklad verksamhet

2) Tidigare period har räknats om i samband med färdigställandet av förvärvsanalys för Nordiqus, se not 35 för ytterligare information.

Fastigheter

SBB hade vid utgången av 2024 totalt 853 registerfastigheter (1 172). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 55 653 mkr (73 205), den uthyrningsbara ytan var 2 232 tkvm (3 048) och hyresvärdet uppgick till 3 611 mkr (4 543). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 91,5 procent (94,2). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,9 procent (4,8).

I nedan tabell presenteras förändringen i fastigheternas värde. Nedan belopp avser bokförda värde. Se not 14 för mer information.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde	**73 205**
Förvärv	6 127
Varav upplösning av joint ventures och intresseföretag	*5 431*
Varav övriga förvärv	*696*
Investeringar	1 184
Försäljningar	-21 715
Varav bildande av joint ventures och intresseföretag	*-15 212*
Varav tillskott till joint ventures och intresseföretag	*-1 696*
Varav försäljning till minoritetsägare	*-3 096*
Varav övriga försäljningar	*-1 711*
Orealiserade värdeförändringar	-3 304
Omklassificering	-91
Omräkningsdifferens	247
Verkligt värde vid årets slut	**55 653**

Förändringarna under året förklaras bland annat av att SBB under året har löst upp JVn tillsammans med Kåpan Bostad, Magnolia Bostad och Sveaviken vilket har ökat SBBs innehav i helägda fastigheter.

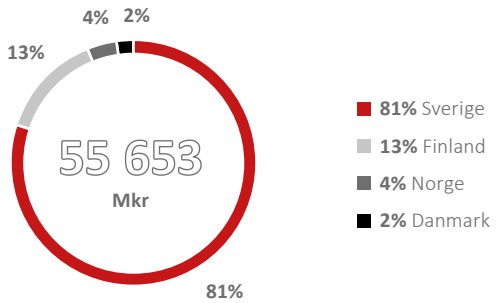
SBB har under året bildad två joint ventures tillsammans med Castlelake innefattande fastigheter om 15 212 mkr.

Försäljning till minoritetsägare om fastigheter med ett värde på 3 096 mkr avser försäljning av fastigheter inom Unobo AB till Riksbyggen.

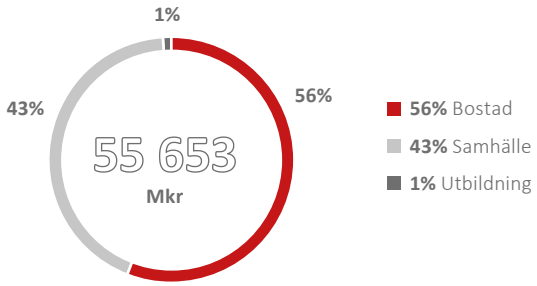
Värderingsmodell

SBB redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Under 2024 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital 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 5,28 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 317 mkr (2 131) 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 information i not 14.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Intresseföretag och joint ventures

SBB:s engagemang i intresseföretag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2024-12-31 uppgick andelar i intresseföretag och joint ventures till 15 551 mkr (17 591) och fordringar på intresseföretag och joint ventures till 7 456 mkr (4 839). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Infrastructure AB, SBB Social Facilities AB, SBB Residential Property AB, Nordiqus AB och Public Property Invest ASA. Se not 16 för ytterligare information.

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för 2024 var ökningen 7,1 procent (10,9) i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 2,43 procent (1,78) vid utgången av 2024. SBB har minskat skulderna med 6 356 mkr (24 992) under 2024.

Nyckeltal	policy	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	-	55 737	62 093
Belåningsgrad	< 50%	61%	54%
Säkerställd belåningsgrad	< 30%	20%	18%
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 1,8	2,0	2,1
Likviditet, mkr		4 991[1)]	3 845
Kapitalbindning, år	2-5	2,9	3,6
Räntebindning, år		3,1	3,4

1) Likviditet innefattar Likvida medel, 2 491 mkr, samt tillgängliga kreditfaciliteter om 2 500 mkr.

Finansfunktionen
Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ta upp nya lån för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och genom god kontroll och analys begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång om året. Finanspolicyn reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av styrelsen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB jobbar för att 100 procent av upplåningen på kapitalmarknaden och lånemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån samt att emittera sociala och gröna obligationer.

Räntebärande skulder minskade med 6 356 mkr
SBB har minskat räntebärande skulder med 6 356 mkr under 2024. Belåningsgraden har trots detta ökat till 61 procent på grund av sjunkande fastighetsvärden och negativa valutaeffekter. En högre ränta påverkar marknadsvärdet på både tillgångar och skulder. SBB:s fastigheter externvärderas till marknadsvärde varje kvartal och tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde på bolagets skulder per 2024-12-31 var 6 569 mkr (13 821).

Behov att höja kreditbetygen
Den nuvarande ratingen på moderbolaget är från S&P CCC med negative outlook och från Fitch CCC. De nyemitterade obligationerna i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch. Det innebär att obligationsinvesterarna har fått en högre rating och en strukturellt förbättrad position i förhållande till koncernens tillgångar genom att delta i obligationsbytet. Bolaget har som helhet behov av ett högre kreditbetyg. Det förutsätter lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

Likviditet
Vid periodens slut uppgick den tillgängliga likviditeten till 4 991 Mkr, fördelat på 2 491 Mkr i likvida medel och 2 500 Mkr i kreditfaciliteter, medan likviditetsplaceringar uppgick till 371 Mkr. Under första halvåret sattes finansieringen av Sveafastigheter på plats. Det starka intresset från bankernas sida bygger på att Sveafastigheter är ett bolag med en stark finansiell ställning och konservativ finansiell planering. Under fjärde kvartalet genomfördes en lyckad ägarspridning av Sveafastigheter, vilket har gett SBB ytterligare likviditet om drygt 3 mdkr. SBB tecknade i fjärde kvartalet en ny kreditfacilitet med en ram om 2 500 mkr med en skandinavisk bank. SBB genomförde också under det fjärde kvartalet en försäljning som under det första kvartalet tillför bolaget cirka 500 mkr och ytterligare 172 mkr under första halvåret 2025. I samband med upplösning och förvärv av två JV samarbeten i december utökades bolagets bankfinansiering med totalt 982 mkr genom två nordiska banker. SBB har under det senaste året arbetat med strategiska åtgärder för att stärka bolagets likviditet och finansiella ställning, framför allt genom att skapa starka dotterbolag. Nordiqus har börjat ge aktieutdelning samt växer genom förvärv. Under 2024 erhöll Nordiqus finansiering investment grade betyget BBB+ och har numera löst all bankskuld och bolaget har lånat 17 miljarder med genomsnittlig löptid på 13 år i kapitalmarknaden. SBB har under år 2024 erhållit 376 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

SBB har en långsiktigt plan som kommer att generera ändamålsenlig likviditet. Trots en svår marknad under de senaste två åren har SBB genomfört ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd har varit svåra att sälja, men SBB har haft möjligheter att avyttra enskilda fastigheter. SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare framöver och att antalet transaktioner ökar. Det beror delvis på en allt starkare kreditmarknad, där villkor blir förmånligare och där volymerna ökar. På ett års sikt är det troligt att SBB kunnat genomföra ett flertal mindre, och någon större, försäljning som aggregerat blir väsentlig volym till rimliga villkor. SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal, om totalt belopp 25 mkr. En restriktiv förvärvssyn och en försiktig hållning till nya investeringar resulterar i att kassaflödet från fastighetsverksamheten kan disponeras till annat. Banklån som förfaller bedöms kunna refinansieras, vilket också skett under perioden. Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansiärer. SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 - 2024 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under 2023 samt Castlelake under 2024. SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning. Att fortsätta förbättra den finansiella situationen är prioriterat för SBB. SBB har identifierat ej strategiska tillgångar om tio miljarder som ska säljas över tid. Det är främst bostadstillgångar exklusive Sveafastigheter och utlåning till delägda strukturer. Det ger en ytterligare renodling samt likviditet för kommande låneförfall.

Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna förlängas, vilket också skett under året.

Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansiärer.

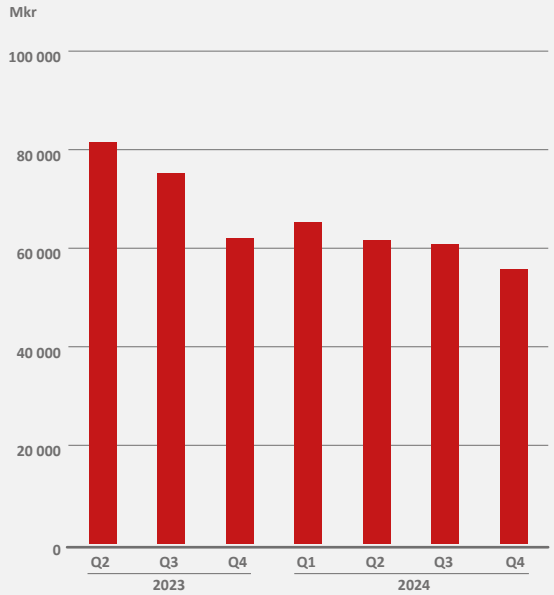
SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 och 2023 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under 2023 samt Castlelake under 2024 och SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning.

Sammantaget konstateras att SBB har behov av att förbättra likviditeten och den generella finansiella ställningen.

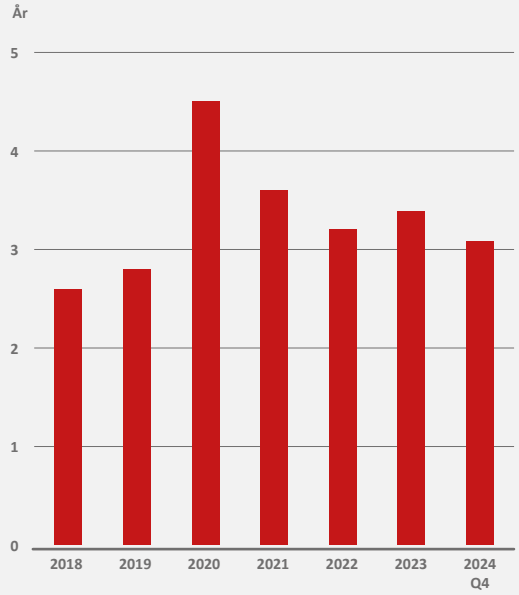
Ränte- och kapitalbindning
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,43 procent (1,78) är väsentligt under rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Mellan 2022-06-30 och 2024-12-31 har skuldsättningen minskat med 39 889 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

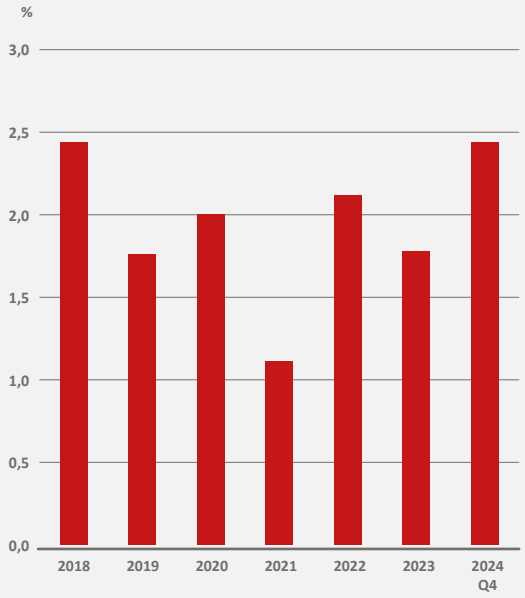
Skuld



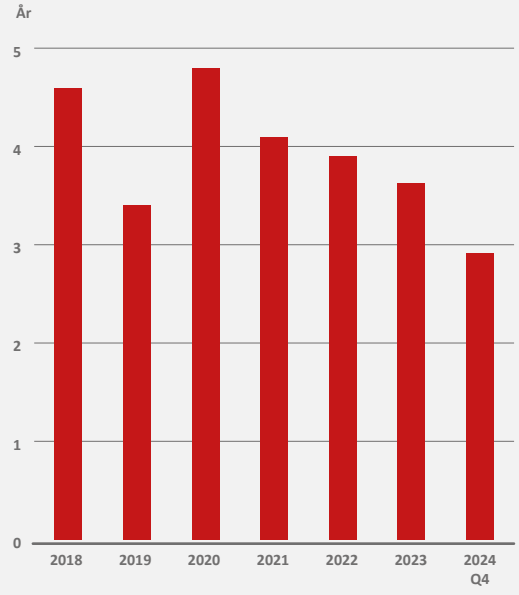
Räntebindning



Snitträntа



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominell	Total nominell skuld	Andel, %
Kv1 2025	3 643	1 630	5 273	9%
Kv2 2025	509	400	909	2%
Kv3 2025	368	614	983	2%
Kv4 2025	145	342	487	1%
Kommande 12 mån	**4 666**	**2 986**	**7 652**	**14%**
2026	5 905	3 424	9 329	17%
2027	9 642	9 094	18 735	33%
2028	7 975	460	8 435	15%
2029	10 846	67	10 913	19%
2030	0	67	67	0%
2031	0	67	67	0%
2032	0	67	67	0%
>2032	574	504	1 078	2%
Totalt	**39 607**	**16 736**	**56 343**	**100%**

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar[1]	Andel, inklusive ränte-säkringar %	Snitträntа inklusive räntesäkringar %
2025	5 171	11 056	16 227	29%	5 474	18%	7%
2026	5 905	261	6 166	11%	8 776	13%	2%
2027	9 136	5 419	14 555	26%	17 590	13%	3%
2028	7 975	0	7 975	14%	11 145	25%	1%
2029	10 846	0	10 846	19%	12 215	13%	2%
2030	0	0	0	0%	582	17%	1%
2031	0	0	0	0%	0	1%	0%
2032	0	0	0	0%	-495/507	-	6,42/4,67%[2]
>2032	574	0	574	1%	574	2%	4%
Totalt	**39 607**	**16 736**	**56 343**	**100%**	**56 368**	**100%**	**2,43%**

1) Inklusive cross currency basis swaps.
2) En intäktsdel och kostnadsdel kopplat till räntederivat.

(mkr)		Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	13 833	25%
Obligationslån	34 328	62%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	2 982	5%
Obligationslån	4 594	8%
Summa räntebärande skulder	**55 737**	**100%**
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	606	
Total nominell skuld	**56 343**	

Aktier och aktiekapital

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Per 2024-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 är återköpa under året och klassificeras som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A.

De tre största ägarna ur rösträttsperspektiv vid årsskiftet var Ilija Batljan (31,60 procent av röster, 8,30 procent av kapital), Arvid Svensson Invest (12,68 procent respektive 4,04 procent) samt Dragfast AB (11,27 procent respektive 4,44 procent).

Aktiekapitalet uppgick per 2024-12-31 till 164 800 780 kr med ett kvotvärde på 0,1 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. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 80 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg.

FINANSIERING

Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning.

Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2024-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 2,9 (3,6) år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditlinor till 5 362 (4 060) mkr, varav 2 500 mkr (-) avsåg outnyttjade kreditlinor. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,1 (3,4) år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 100 (100) procent.

MILJÖ

Risk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marksanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns också en risk att framtida miljörisker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvas i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

Hantering

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 33-60.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. SBB är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Hantering

SBB:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 8 (7) år per 2024-12-31. Uthyrningsgraden var 91,5 (94,2) procent. I SBB:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

SKATTER

Risk

SBB:s självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall SBB:s tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster.

Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillägg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skattebörda.

Hantering

SBB ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s inkomster och kassaflöde.

Hantering

SBB har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

I SBB:s organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. SBB:s affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att SBB har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall SBB har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

ÖVRIGA RISKER

Operationell

Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på SBB:s verksamhet. SBB arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

Medarbetare

Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB inte lyckas behålla medlemmarna i ledningen och annan nyckelpersonal, eller lyckas rekrytera nya medlemmar till ledningen eller annan nyckelpersonal för att ersätta de som lämnar, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. SBB arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, bl.a. har ett incitamentsprogram upprättats.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nedan benämnt ”SBB” eller ”bolaget”) syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för SBB att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier och stam D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. SBB har även emitterat obligationslån som bland annat är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i SBB utgår från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”) ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för SBB:s bolagsstyrning under räkenskapsåret 2024. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för SBB.

Bolagsstämma
SBB:s årsstämma 2025 äger rum den 13 maj 2025 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast 7 veckor före stämman. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.sbbnorden. se. SBB eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 7 - 9. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Dagens Nyheter om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte, d.v.s. Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På SBB:s årsstämma 2024 fattades bland annat beslut om ett generellt bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet, när betalning sker genom apport eller genom kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom bolagsordningens gränser. Sker betalning kontant vid nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, eller sker apportemission eller kvittningsemission i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock högst uppgå till tio (10) procent av antalet utestående aktier i Bolaget vid tidpunkten för beslutet om emissionen. Detta bemyndigande har inte utnyttjats av styrelsen.

Vid årsstämman fattades också beslut om att bemyndiga styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av Stamaktier av serie B och serie D i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen har utnyttjat bemyndigandet avseende återköp och Bolaget har således återköpt 44 657 779 D-aktier.

Aktien och aktieägare
Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2024 till 1 648 481 553 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 244 638 157 stam B-aktier och 193 865 905 stam D-aktier (varvid 44 657 779 D-aktier klassificeras som aktier i eget förvar). Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Stam D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A-aktierna och stam B-aktierna, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna och stam D-aktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 164 848 155,30 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

Bolagsordning
SBB:s bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 14 juni 2023 återfinns i sin helhet på www.sbbnorden.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av 3 – 10 ledamöter och inga suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Valberedning
Vid årsstämman i SBB den 28 juni 2024 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i augusti varje år, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för kommittéarbete, val och arvodering av revisor samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. SBB:s valberedning inför årsstämman 2025 består av Ilija Batljan (Ilija Batljan Invest AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson), Leif West (Dragfast AB), Christopher Johansson (Compactor Fastigheter AB och Sven-Olof Johansson) och Lennart Sten (styrelseordförande). Leif West är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2025 haft fyra protokollförda möten. I sitt arbete har valberedningen att tillämpa den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen. Punkt 4.1 i Koden utgör grunden för denna mångfaldspolicy. Styrelsen i SBB ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och (yrkes)bakgrund.

Styrelse
SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 28 april 2024 omvaldes, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Lennart Schuss (som ledamot men inte som ordförande) och Lars Rodert samt nyvaldes Lennart Sten till styrelseordförande i bolaget. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet ”Information om styrelseledamöterna” nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, informationssäkerhetspolicy, insiderpolicy, IT-policy, policy för närståendetransaktioner, instruktion för finansiell rapportering, visselblåsarpolicy samt uppförandekod för såväl medarbetare som för leverantörer. Alla dessa interna styrdokument ses över av SBB minst en gång per år och

uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse bedömdes uppfylla kraven på oberoende då fem av de sex stämmovalda ledamöterna var oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Ilija Batljan, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen (och utgör bolagets största aktieägare) och Lars Rodert har inte bedömts som oberoende i förhållande till större aktieägare. Fyra av sex ledamöter bedömdes uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande
Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 28 juni 2024 valdes Lennart Sten genom nyval till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2024
Bolagets styrelse har under 2024 haft 49 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte	Revisions-utskottsmöten	Ersättnings-utskottsmöten	Hållbarhets-utskottsmöten
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	49/49	3/3	3/3	
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	49/49	3/3		2/2
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	45/49	6/6	3/3	
Hans Runesten	2017	1956	Ja	Ja	48/49			
Lennart Sten	2024	1959	Ja	Ja	22/23			2/2
Lars Rodert	2023	1961	Ja	Nej	45/49	6/6		

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören
Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2024 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär och därefter har en diskussion förts på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Utskott
Styrelsen hade vid utgången av året tre utskott; ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett hållbarhetsutskott. Utskottens ledamöter utses för ett år i taget vid det konstituerande styrelsemötet och arbetet samt utskottens bestämmanderätt regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Revisionsutskott
Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet har under 2024 haft 6 utskottsmöten och Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Lars Rodert (ordförande), Sven-Olof Johansson och Ilija Batljan.

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Lennart Schuss (ordförande), Lennart Sten och Hans Runesten vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Vid ersättningsutskottets möten har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare. På SBB:s årsstämma 2024 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Riktlinjerna omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna. På SBB:s årsstämma 2024 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2023. Storleken på ersättningar som utgått för 2024 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8 i årsredovisningen.

Information om styrelseledamöterna och VD

Lennart Sten, född 1959
Styrelseordförande
Styrelseordförande i bolaget sedan 2024 samt ledamot i ersättningsutskottet och hållbarhetsutskottet.
Utbildning: Sjöofficer Svenska Flottan, jur. kand. vid Stockholms universitet.
Tidigare uppdrag: President GE Capital Real Estate (Europe), Styrelseordförande Fastighetsägarna Sverige, Grundare och fd VD och styrelseledamot LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, styrelseledamot Bonnier Fastigheter AB.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseordförande i KlaraBo Sverige AB, CLS Holdings plc och Fastighetsbolaget Trappan AB. Styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB och Elivågor AB.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 1 000 000 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Lennart Schuss, född 1952
Styrelseledamot
Styrelseledamot sedan 2024 och tidigare ordförande i bolaget sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen (SBB i Norden AB) 2016.
Utbildning: Civilekonomexamen och MBA, Handelshögskolan i Stockholm.
Tidigare uppdrag: Vice VD för Catella Group, arbetande styrelseordförande för Catella Corporate Finance. Catella är specialiserad inom fastighetsinvesteringar med verksamhet i 14 länder. Direktör, Förvaltningsrådet för Catella Real Estate AG.
Övriga uppdrag: Aktieanalytiker SEB, rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 14 576 410 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Ilija Batljan, född 1967
Styrelseledamot
Styrelseledamot sedan 2023. Grundare av bolaget, VD-och styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2016.
Utbildning: Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 109 053 868 A- stamaktier, 26 691 920 B- stamaktier och 1 030 000 D –stamaktier.
Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Är bolagets största ägare.

Sven-Olof Johansson, född 1945
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
Utbildning: Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: Grundare och verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande och verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 22 315 456 A-aktier och 32 684 544 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Hans Runesten, född 1956
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.
Tidigare uppdrag: Medgrundare och styrelseledamot i AB Sagax, styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ).
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 5 220 940 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Lars Rodert, född 1961
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2023
Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Brookfield Reinsurance Ltd, Brookfield Property Reit Inc och Brookfield Property Partners LP.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): -
Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Leiv Synnes, född 1970
Verkställande direktör
Verkställande direktör i bolaget sedan 2023
Utbildning: Civilekonom, Umeå Universitet.
Bakgrund: CFO, vice vd Akelius Residential Property AB. Vd och styrelseledamot Akelius Skog AB samt ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Finanschef och affärsutvecklingschef Akelius Residential Property AB.
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och ledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.
Innehav: 400 000 B-Aktier och 410 000 D-Aktier. Teckningsoptioner 2 200 000

Uppgift om bolagets större ägare framgår på sidan 11 i årsredovisningen.

Hållbarhetsutskott
Hållbarhetsutskottet ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetsutskottet består av Lennart Sten (ordförande) och Ilija Batljan.

Ersättning
Vid årsstämman 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 000 000 kronor för ordföranden och med 500 000 kronor för övriga av stämman valda ledamöter. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 150 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övrig ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetskommittén utgår ett totalt arvode om 200 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. För utskottsarbetet i revisionsutskott utgår ett totalt arvode om 200 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. Om ytterligare en ledamot skulle ingå i revisionsutskott föreslås ett totalt arvode om 250 000 kronor.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Denna består, förutom av Leiv Synnes (VD), av fem personer: Krister Karlsson (COO och Vice VD), Daniel Tellberg (Ekonomidirektör), Annika Ekström (Fastighetsdirektör och Vice VD), Helena Lindahl (Finansdirektör) och Carl Lundh Mortimer (Affärsutvecklingschef).

Revisor
Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 28 juni 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2025. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Jonas Svensson. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen. Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2024 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor och översiktliga granskningsåtgärder i samband med transaktioner. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Intern kontroll
interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på SBB som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. SBB följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”Internal Control – Integrated Framework”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö
Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommuniceras i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom;

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Riskbedömning
I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna SBB har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter
Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmateckning- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information om kommunikation
SBB har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i SBB har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument. De anställda uppmanas söka råd kring genomförandet av bolagets policyer från sin närmaste chef. Om närmaste chef inte kan ge råd till den anställde kan han eller hon söka råd från (i ordning): chefens chef, HR-chefen, hållbarhetschefen, VD och styrelsens ordförande.

Uppföljning
Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Uppförandekodens effektivitet utvärderas årligen i samband med uppdateringen av Koden. Alla avvikelser från Koden ska omedelbart rapporteras till närmaste chef, chefens chef eller visselblåsarfunktionen. Avvikelser från Koden ska redovisas på hemsidan och i den årliga hållbarhetsredovisningen.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom SBB. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Avvikelser i förhållande till koden
Koden bygger som nämnts på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. SBB följde under 2024 Koden med följande avvikelse: SBB publicerade inte namnen på valberedningens ledamöter på bolagets webbplats inom den föreskrivna tidsramen på sex månader före årsstämman. Avvikelsen berodde på att det, vid tidpunkten då datumet för årsstämman fastställdes, inte var möjligt att publicera informationen i tid. För att hantera detta valde bolaget att publicera namnen på valberedningens ledamöter på webbplatsen så snart som möjligt efter att årsstämmans datum blev offentligt.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Kvarvarande verksamhet			
Hyresintäkter	4,5	3 708	4 581
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5,6	-874	-1 021
Underhåll	5,6	-189	-257
Fastighetsskatt	5,6	-74	-95
Driftnetto	5	**2 572**	**3 209**
Övriga förvaltningsintäkter	30	135	-
Administration	7,8,9	-1 054	-878
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	6	-25	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		**1 627**	**2 241**
Värdeförändringar fastigheter	14	-5 422	-13 321
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt		-351	-227
Nedskrivning goodwill	13	-1 076	-
Resultat bostadsproduktion		-23	-17
Rörelseresultat[1)]		**-5 245**	**-11 324**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	16	-1 611	-5 560
varav förvaltningsresultat		*-325*	*195*
varav värdeförändring		*-1 680*	*-2 485*
varav skatt		*-215*	*207*
varav försäljningsresultat		*372*	*-3 416*
varav nedskrivning och omvärdering		*238*	*-469*
varav upplösning negativ goodwill		-	*407*
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	-223	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	692	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 387	-1 406
Resultat förtidslösen lån	10	1 138	36
Valutakursdifferenser		-328	-144
Tomträttsavgälder	11	-17	-10
Värdeförändringar finansiella instrument	17	-193	-2 580
Resultat före skatt		**-7 174**	**-20 722**
Aktuell skatt	12	-625	-443
Uppskjuten skatt	12	1 295	2 569
Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill	12	351	227
ÅRETS RESULTAT, KVARVARANDE VERKSAMHET		**-6 153**	**-18 370**
Årets resultat, avvecklad verksamhet	33	-	-3 505
ÅRETS RESULTAT		**-6 153**	**-21 874**
Årets resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		-6 033	-22 339
Innehav utan bestämmande inflytande		-120	464
ÅRETS RESULTAT		**-6 153**	**-21 874**

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	23	-4,54	-13,59
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	23	-4,54	-13,59
Resultat stamaktie D, kvarvarande verksamhet	23	2,00	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet		-	-2,41
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet		-	-2,41
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet		-	-
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	23	-4,54	-16,00
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	23	-4,54	-16,00
Resultat per stamaktie D	23	2,00	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Årets resultat		**-6 153**	**-21 874**
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	24	-51	-175
Omräkningsdifferenser [1)]	24	-532	-1 057
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-6 736**	**-23 105**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-6 616	-23 571
Innehav utan bestämmande inflytande		-120	464
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-6 736**	**-23 105**

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 3 708 mkr (4 581). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 2 184 mkr (2 937) samhälle, 1 511 mkr (1 621) bostäder och 13 mkr (23) utbildning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,5 procent (94,2). Nedgången består till stor del av att tillgångar med hög uthyrningsgrad har sålts till joint ventures och att bostadsprojekt färdigställts, som innan uthyrningen är klar har lägre uthyrningsgrad. Nedgången beror även på viss minskad efterfrågan från offentliga hyresgäster. Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning var 8 år (7).

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 1,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader och har ökat med 7,1 procent (10,9) i jämförbart bestånd. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 137 mkr (-1 372).

Administrationskostnader och Förvärvs- och omstruktureringskostnader
Periodens administrationskostnader uppgick till -1 054 mkr (-878).

Förvärvs- och omstruktureringskostnader uppgick till -25 mkr (-90). Dessa kostnader avser kostnader som är direkt hänförliga till genomförda och pågående omstruktureringar. Periodens omstruktureringskostnader avser etableringen av egen ekonomisk förvaltning. Hade dessa kostnader redovisats som Administrationskostnader hade Administrationskostnader uppgått till -1 079 mkr (-968).

Värdeförändringar
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -5 422 mkr (-13 321), varav -3 304 mkr (-11 763) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande -4,5 procent i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav. Det viktade avkastningskravet har under perioden stigit från 5,19 procent till 5,28 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -2 118 mkr (-1 557), varav -1 084 mkr avser en redovisningsmässig förlust vid skapandet av två joint venture bolag med Castlelake innefattande fastigheter om 15 212 mkr. Totalt skapat värde under innehavstiden fram till och med avyttringstillfället uppgår till 944 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

I realiserad värdeförändring ingår även en redovisningsmässig förlust om -874 mkr avseende tillskjutandet av fastigheter till Public Property Invest ASA (PPI) i samband med PPIs nyemission och börsnotering.

Goodwill
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-227). Nedskrivning av goodwill har gjorts uppgående till -1 076 mkr (-) inom segmentet Samhälle.

Resultat från joint ventures och intresseföretag
Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -1 611 mkr (-5 560). Se vidare not 16.

Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar under 2023 upplösning av negativ goodwill hänförligt till Nordiqus. Se avsnitt *Avvecklad verksamhet* på not 32 för mer information.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till -223 mkr (-) och avser bedömda kreditförluster. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till -11 mkr (-) och avser tidigare befarade kreditförluster.

Finansnetto
Finansnettot för perioden uppgick till 98 mkr (-1 258). Förändringen beror till största del på resultat hänförligt till återköp av obligationer, valutakursdifferenser samt värdeförändringar relaterat till finansiella instrument.

Räntenettot uppgår till -695 mkr (-1 140). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag. Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 1 138 mkr (36) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -328 mkr (-144). 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 nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Finansnetto	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 387	-1 406
Räntenetto	**-695**	**-1 140**
Resultat förtidslösen lån	1 138	36
Valutakursdifferenser	-328	-144
Tomträttsavgälder	-17	-10
Finansnetto	**98**	**-1 258**

Värdeförändringar finansiella instrument
Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -193 mkr (-2 580) vilket är främst hänförligt till en negativ värdeförändring av derivat om -278 mkr (-2 199) samt en negativ kursutveckling på aktierna i portföljen främst drivet av innehaven i Studentbostäder och Arlandastad.

Periodens resultat
Periodens resultat före skatt uppgick till -7 174 mkr (-20 722). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 021 mkr (2 353), varav -625 mkr (-443) avsåg aktuell skatt och 1 646 mkr (2 796) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 351 (227). Periodens resultat efter skatt uppgick till -6 153 mkr (-21 874).

Avvecklad verksamhet
Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljandevillkor vilka var uppfyllda den 22 november 2023, från vilket datum resterande innehav redovisats som intresseföretag.

Vid avyttringstidpunkten bedömdes det preliminära verkliga värdet till 10 643 mkr, varvid det preliminära realisationsresultatet bedömdes till -543 mkr.

SBB har under fjärde kvartalet 2024 färdigställt förvärvsanalysen. I samband med detta har det verkliga värdet vid avyttringstidpunkten fastställts till 9 901 mkr, varvid realisationsresultatet har fastställts till -1 285 mkr.

I samband med detta har skillnaden mellan verkligt värde av nettotillgångarna och beräknat anskaffningsvärde (negativ goodwill) om 407 mkr lösts upp. Upplösningen redovisas som Resultat från joint ventures och intresseföretag inom Kvarvarande verksamhet.

Färdigställandet av förvärvsanalysen har skett genom omräkning av tidigare perioder. Se not 35 för mer information.

Periodens resultat hänförlig till den avvecklade verksamheten uppgick till - mkr (-3 505).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	1 264	2 692
Summa immateriella anläggningstill-gångar		**1 264**	**2 692**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	55 653	73 205
Nyttjanderätt tomträtt	11	563	393
Inventarier	15	131	106
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 347**	**73 704**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16	15 551	17 591
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	7 456	4 839
Derivat	17	291	481
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	719	849
Andra långfristiga fordringar	17	350	1 965
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 368**	**25 724**
Summa anläggningstillgångar		**81 980**	**102 120**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		240	155
Kortfristiga fordringar			
Derivat		34	203
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		13	185
Kundfordringar	17,24	68	100
Övriga fordringar	17,18	1 188	607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	168	392
Summa kortfristiga fordringar		**1 471**	**1 487**
Likviditetsplaceringar	17	371	214
Likvida medel	17,20	2 491	3 845
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel		**2 862**	**4 060**
Tillgångar som innehas för försäljning	21	309	-
Summa omsättningstillgångar		**4 882**	**5 702**
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 862**	**107 822**

Kommentarer balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 264 mkr (2 692). Under perioden har nedskrivning gjorts om -1 076 mkr (-), inom segmentet Samhälle. Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-227). Vid periodens utgång är 244 mkr (597) 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. Se vidare not 13.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 55 653 mkr per 2024-12-31 (73 205). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital 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 5,28 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 317 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 i not 14.

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 bolagen SBB Residential Property AB, SBB Infrastructure AB, SBB Social Facilities, Public Property Invest ASA och Nordiqus AB.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 15 551 mkr (17 591) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 7 456 mkr (4 839). Se ytterligare information i not 16.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 2 491 mkr (3 845) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 371 mkr (214). Spärrade likvida medel uppgick till 13 mkr (16).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER	22		
Aktiekapital		165	165
Övrigt tillskjutet kapital		26 624	26 624
Reserver		-1 447	-915
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		-13 125	-8 252
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**12 217**	**17 622**
Hybridobligation		7 879	15 741
Övriga reserver		715	1 036
Innehav utan bestämmande inflytande		5 774	2 445
Summa eget kapital		**26 585**	**36 845**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	13 833	11 116
Obligationslån	17,24	34 328	40 540
Derivat	17	184	264
Uppskjutna skatteskulder	12	1 824	2 726
Leasingskulder tomträtter	11	542	378
Övriga långfristiga skulder	17,24	138	92
Summa långfristiga skulder		**50 849**	**55 116**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	2 982	7 861
Obligationslån	17,24	4 594	2 576
Derivat	17,24	6	1 290
Leverantörsskulder	17,24	47	121
Leasingskulder tomträtter	11	20	15
Aktuella skatteskulder	12	360	99
Övriga skulder	17,24,25	570	726
Beslutad utdelning	25	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	847	1 040
Summa kortfristiga skulder		**9 427**	**15 861**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 862**	**107 822**

Kommentarer balansräkning

Eget kapital
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 12 217 mkr (17 622). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 26 585 mkr (36 845). Se not 22 för ytterligare information.

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 2024-12-31 netto till 1 824 mkr (2 726) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 5 125 mkr per 2024-12-31. Under perioden har underskott om totalt 721 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 55 737 mkr (62 093), varav 16 815 mkr (18 977) avsåg skulder till kreditinstitut och 38 922 mkr (43 116) avsåg obligationslån. Under perioden har återköp av obligationer gjorts med nominellt belopp om totalt 4,9 mdkr (-).
Se vidare not 17.

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer			
Belopp i MKR	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver[1)]**	**Balanserade vinstmedel[3)]**	**Totalt**	**Hybrid-obligationer[3)]**	**Övriga reserver[2)]**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**165**	**26 612**	**142**	**16 905**	**43 825**	**15 741**	**1 080**	**2 691**	**63 337**
Årets resultat	-	-	-	-22 339	-22 339	-	-	464	-21 874
Årets övriga totalresultat	-	-	-1 057	-175	-1 232	-	-	-	-1 232
Årets totalresultat	-	-	**-1 057**	**-22 514**	**-23 571**	-	-	**464**	**-23 105**
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-5
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	99	99	-	-	-	99
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	44	44	-	-44	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-548	-548	-	-	-	-548
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 648
Utgående eget kapital 2023-12-31[4)]	**165**	**26 624**	**-915**	**-8 252**	**17 622**	**15 741**	**1 036**	**2 445**	**36 845**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**165**	**26 624**	**-915**	**-8 252**	**17 622**	**15 741**	**1 036**	**2 445**	**36 845**
Årets resultat	-	-	-	-6 033	-6 033	-	-	-120	-6 153
Årets övriga totalresultat	-	-	-532	-51	-583	-	-	-	-583
Årets totalresultat	-	-	**-532**	**-6 084**	**-6 616**	**-**	**-**	**-120**	**-6 736**
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpa D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-497	-497	-	497	-	-
Inlösen hybridobligation	-	-	-	5 544	5 544	-7 862	-818	-	-3 137
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-918	-918	-	-	-	-918
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-357	-357	-	-	-	-357
Återföring utdelning hybridobligation avseende 2023, återköpta obliga-tioner	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Utdelning hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	-	5 677	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	-2 228	-1 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	**165**	**26 624**	**-1 447**	**-13 125**	**12 217**	**7 879**	**715**	**5 774**	**26 585**

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 utdelning (ränta) per 2024-12-31 uppgår till 268 111 069 kr.
4) Tidigare period har räknats om i samband med färdigställandet av förvärvsanalysen för Nordiqus, se not 35 för ytterligare information.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet		-7 174	-20 722
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet		-	-6 090
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		19	6
Värdeförändringar fastigheter		5 422	18 051
Upplösning goodwill vid försäljning fastigheter		351	797
Nedskrivning goodwill		1 076	1 794
Resultat bostadsproduktion		23	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag		1 611	5 560
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		223	-
Värdeförändringar finansiella instrument		193	2 580
Finansnetto		-98	1 818
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		382	283
Erlagd ränta		-1 432	-2 236
Erhållen ränta		314	220
Betald skatt		-364	-856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**546**	**1 222**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-727	1 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-45	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-226**	**1 350**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-1 118	-2 901
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-1 762	-1 629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		11 714	12 675
Investeringar/försäljning inventarier		-44	-75
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	16	-612	2 470
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	17	-384	781
Kassaflöden från finansiella tillgångar	17	551	-194
Förändring andra långfristiga fordringar	17	-	-998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**8 345**	**10 129**

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner		12	-
Återköp teckningsoptioner		-	-5
Återköpt D-aktier		-352	-
Inlösen tvingande konvertibel		-	1
Inlösen hybridobligation		-3 137	-
Utbetald utdelning		-2 133	-1 659
Utbetald utdelning hybridobligationer		-405	-
Avyttring till minoritet		-	9 057
Tillskott från minoritet		2 956	-
Upptagna lån		8 237	21 544
Amortering av lån		-14 640	-38 885
Förändring cash collaterals		-	-2 048
Förändring övriga långfristiga skulder		-26	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**27**	**-9 487**	**-12 047**
Periodens kassaflöde		**-1 368**	**-568**
Likvida medel vid periodens början		**3 845**	**4 429**
Periodens kassaflöde		-1 368	-568
Valutakursändring i likvida medel		14	-16
Likvida medel vid periodens slut	**20**	**2 491**	**3 845**

Koncernens noter (1-36)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm.

Styrelsen har den 10 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 13 maj 2025.

Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag
Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Avvecklad verksamhet
Under fjärde kvartalet 2023 har 1,16 procent av Nordiqus (tidigare EduCo) sålts till Brookfield. SBB äger efter försäljningen 49,84 procent av Nordiqus. De avyttrade tillgångarna och juridiska enheter har under 2023 redovisats som avvecklad verksamhet på raden ”Resultat från avvecklad verksamhet”. Detta resultat innefattar även realisationsresultatet från försäljningen. Se not 32 för mer information.

Nordiqus redovisas från och med avyttringstillfället den 22 november 2023 som intresseföretag, se not 16 för mer information.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2024
Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. SBB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på klassificering av skulder som långfristiga eller kortfristiga. Se not 24 för upplysningar om bolagets kovenanter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined-performance measures” (MPM) samt ökad dissaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas preliminärt inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBBs preliminära bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms preliminärt IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden är ännu inte godkänd av EU och SBB kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBBs finansiella rapporter.

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott. För mer information se not 12 Skatt.

Goodwill
Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. För mer information se not 13 Goodwill.

Andra uppskattningar och bedömningar
Förvärv av bolag
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner
I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB, samt den tidpunkt då SBB kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB:s kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB:s framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB:s kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB:s framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB:s kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran.

I de fall då SBB kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning.

I de fall bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta. Bolaget har under året gjort flertalet väsentliga fastighetstransaktioner, se not 33 för mer information.

Leasingavtal
I samband med vissa av SBB:s förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. SBB analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

SBB är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall SBB förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I samtliga fall har SBB konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

Klassificering hybridobligation
SBB har utestående emitterade hybridobligationer om 8,6 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med löpande räntebetalningar. SBB har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. För mer information se not 22 Eget kapital.

NOT 4 Hyresintäkter

Redovisningsprincip
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 3 708 (4 581) mkr. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

Avtalade framtida hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	1 899	2 817
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 363	2 548
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 169	2 246
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	984	1 876
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	859	1 583
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	4 194	8 036
Summa	**10 467**	**19 106**

Intäkternas fördelning

Belopp i mkr	2024	2023
Hyresintäkter, kommersiella	2 139	2 869
Hyresintäkter, bostäder	1 442	1 592
El, bränsle och andra media	70	60
Övriga hyresrelaterade intäkter	57	60
Summa hyresintäkter	**3 708**	**4 581**

NOT 5 Rörelsesegment

Redovisningsprincip

Koncernens indelning i segment 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. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

SBB består av segmenten samhälle, bostäder och utbildning. Nedan följer en beskrivning av respektive segment.

- Samhälle består av äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Bostad består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Utbildning består av förskola, grundskola/gymnasium och universitet.

Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	2 184	1 511	13	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-558	-573	-6	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	**1 626**	**938**	**8**	**2 572**	**-**	**2 572**
Övriga förvaltningsintäkter	59	53	23	135	-	135
Administration	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**1 685**	**991**	**31**	**2 707**	**-1 079**	**1 627**
Värdeförändringar fastigheter	-3 921	-1 461	-40	-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	**-3 664**	**-492**	**-9**	**-4 166**	**-1 079**	**-5 245**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-935	226	-903	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	12	-235	-	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-594	-594
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	**-4 586**	**-502**	**-912**	**-6 001**	**-1 174**	**-7 174**
Skatt	-	-	-	-	1 021	1 021
Årets resultat	**-4 586**	**-502**	**-912**	**-6 001**	**-152**	**-6 153**
Förvaltningsfastigheter	24 074	30 986	593	55 653	-	55 653
Investeringar	485	697	3	1 184	-	1 184
Värde per kvm (kr)	21 045	29 242	20 868	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	74%	62%	58%	69%	-	69%

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	2 937	1 621	23	4 581	-	4 581
Fastighetskostnader	-732	-634	-6	-1 372	-	-1 372
Driftnetto	**2 205**	**987**	**17**	**3 209**	**-**	**3 209**
Administration	-	-	-	-	-878	-878
Förärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-90	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**2 205**	**987**	**17**	**3 209**	**-968**	**2 241**
Värdeförändringar fastigheter	-6 295	-6 899	-127	-13 321	-	-13 321
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-202	-24	-	-227	-	-227
Resultat bostadsproduktion	-	-17	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	**-4 292**	**-5 953**	**-110**	**-10 357**	**-968**	**-11 324**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-698	-4 853	-10	-5 560	-	-5 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	266	266
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 524	-1 524
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	**-4 990**	**-10 806**	**-120**	**-15 917**	**-4 807**	**-20 722**
Skatt	-	-	-	-	2 353	2 353
Årets resultat	**-4 990**	**-10 806**	**-120**	**-15 917**	**-2 454**	**-18 370**
Förvaltningsfastigheter	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	1 305	1 207	8	2 520	-	2 520
Värde per kvm (kr)	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	75%	61%	73%	70%	-	70%

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Koncernen totalt	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet
Hyresintäkter	4 581	2 086	6 667	2 937	1 621	2 109	6 667	-	6 667
Fastighetskostnader	-1 372	-321	-1 693	-732	-634	-327	-1 693	-	-1 693
Driftnetto	**3 209**	**1 766**	**4 974**	**2 205**	**987**	**1 783**	**4 974**	**-**	**4 974**
Administration	-878	-60	-938	-	-	-	-	-938	-938
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-90	-142	-232	-	-	-	-	-232	-232
Resultat före finansiella poster, värde-förändringar fastigheter och goodwill	**2 241**	**1 564**	**3 805**	**2 205**	**987**	**1 783**	**4 974**	**-1 169**	**3 805**
Värdeförändringar fastigheter	-13 321	-2 931	-16 253	-6 295	-6 899	-3 058	-16 253	-	-16 253
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-227	-571	-797	-202	-24	-571	-797	-	-797
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794	-	-	-1 794	-1 794	-	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-17	-	-17	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	**-11 324**	**-3 732**	**-15 057**	**-4 292**	**-5 953**	**-3 641**	**-13 887**	**-1 169**	**-15 057**
Resultat från joint venture och intresseföretag	-5 560	-	-5 560	-698	-4 853	-10	-5 560	-	-5 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	266	5	270	-	-	-	-	270	270
Räntekostnader och liknande	-1 524	-565	-2 088	-	-	-	-	-2 088	-2 088
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 580	-	-2 580	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	**-20 722**	**-4 292**	**-25 015**	**-4 990**	**-10 806**	**-3 651**	**-19 447**	**-5 567**	**-25 015**
Skatt	2 353	790	3 142	-	-	-	-	3 142	3 142
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	-2	-2	-	-	-	-	-2	-2
Periodens resultat	**-18 370**	**-3 505**	**-21 875**	**-4 990**	**-10 806**	**-3 651**	**-19 447**	**-2 428**	**-21 875**
Förvaltningsfastigheter	73 205	-	73 205	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	2 520	359	2 880	1 305	1 207	368	2 880	-	2 880
Värde per kvm (kr)	24 014	-	24 014	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	70%	85%	75%	75%	61%	85%	75%	-	75%

Intäkter från svenska hyresgäster utgör 76 procent (75) av koncernens totala intäkter. Intäkter från finska hyresgäster utgör 18 procent (15) av koncernens totala intäkter och resterande del av intäkterna avser intäkter från hyresgäster i Norge och Danmark. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 81 procent (83) fördelade till Sverige, 14 procent (11) fördelade till Finland och resterande del avser anläggningstillgångar i Norge och Danmark. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än 10 procent av intäkterna.

NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Redovisningsprincip

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Administrationskostnader
I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.

Förvärvs- och omstruktureringskostnader
Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstruktureringskostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.

Kostnader per funktion, kvarvarande verksamhet

	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Driftskostnader	-874	-1 021
Underhåll	-189	-257
Fastighetsskatt	-74	-95
Administration	-1 054	-878
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-25	-90
Summa kostnader	**-2 216**	**-2 340**

Kostnader per kostnadsslag, kvarvarande verksamhet

	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Drift- och underhållskostnader	-1 062	-1 277
Fastighetsskatt	-74	-95
Övriga externa kostnader	-711	-668
Personalkostnader	-350	-294
Avskrivningar	-19	-6
Summa kostnader	**-2 216**	**-2 340**

NOT 7 Arvode till revisor

Ernst & Young	**2024**	**2023**
Kvarvarande verksamhet		
Revisionsuppdraget	36	40
Annan revisionsverksamhet	3	1
Skatterådgivning	1	-
Övriga tjänster	6	-
Summa	**45**	**41**

PriceWaterhouseCooper AB	**2024**	**2023**
Revisionsuppdraget	-	2
Summa arvode till revisor, kvarvarande verksamhet	**45**	**43**

NOT 8 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprincip
Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

	2024		2023	
Medelantalet anställda	**Medel-antal anställda**	**Varav män, %**	**Medel-antal anställda**	**Varav män, %**
Dotterbolag i Sverige	235	59	265	61
Dotterbolag i Norge	5	66	23	60
Dotterbolag i Finland	8	50	7	58
Totalt dotterbolag	**248**	**58**	**295**	**62**
Moderbolag	40	63	35	46
Totalt i koncernen	**288**	**60**	**330**	**59**

	2024		2023	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	**Antal på balans-dagen**	**Varav män, %**	**Antal på balans-dagen**	**Varav män, %**
Styrelseledamöter	6	100	6	83
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	67	6	67
Totalt i koncernen	**12**	**83**	**12**	**75**

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i not 6.

Incitamentsprogram
SBB hade vid årets ingång ett incitamentsprogram omfattande 40 000 000 teckningsoptioner. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kunde ske under tiden 1 mars 2024 t.o.m den 31 mars 2024. Då teckningskursen vid den perioden översteg vid tidpunkten gällande börskurs har ingen teckning skett under teckningsperioden. Villkoren för detta incitamentsprogram återfinns i not 8 i årsredovisningen 2023.

Under året har ett nytt incitamentsprogram inletts där 9 410 325 teckningsoptioner tecknades. Villkoren i programmet ger innehavaren rätt att under perioden från och med den 1 april 2027 till och med den 30 april 2027 teckna en ny aktie av serie B per optionsrätt. Teckningskursen per aktie ska motsvara 140 procent av den volymvägna genomsnittskursen enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista för aktien under de tio handelsdagar som infaller närmast efter den 27 mars 2024, alltså 6,0834 kr. Optionerna tecknades till marknadspris om 1,3004 kr/option enligt Black Scholes. Värdet av optionerna var vid årets utgång 1,12 kr/option.

Antal teckningsoptioner 2024

IB 2024-01-01	40 000 000
Utnyttjade	0
Löpt ut	-40 000 000
Beviljade under året	9 410 325
Utestående 2024-12-31	**9 410 325**

Personalkostnader	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	29	24
Sociala avgifter	11	7
Pensionskostnader	7	6
Summa	**46**	**37**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	32	23
Sociala avgifter	12	8
Pensionskostnader	7	9
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	**51**	**41**
Dotterbolag		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	3	4
Sociala avgifter	1	2
Pensionskostnader	1	1
Summa	**5**	**7**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	171	160
Sociala avgifter	57	52
Pensionskostnader	15	21
Övriga personalkostnader	3	3
Summa	**244**	**235**
Summa personalkostnader	**351**	**322**

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsförmåner samt rörlig ersättning i form av bonus. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

2024 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersätt-ning	Pensions-kost-nader	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Sten	1 085	-	-	-	1 085
Styrelseledamot					
Ilija Batljan	600	-	-	-	600
Sven-Olof Johansson	600	-	-	-	600
Lars Rodert	600	-	-	-	600
Lennart Schuss	575	-	-	-	575
Hans Runesten	535	-	-	-	535
Verkställande direktör					
Leiv Synnes	5 483	2 850	2 970	444	11 747
Vice Verkställande direktörer					
Krister Karlsson	2 440	1 212	1 175	280	5 107
Annika Ekström	2 618	1 215	1 010	74	4 918
Övriga ledande befatt-ningshavare (3 st)	6 118	3 852	1 669	411	12 050
Summa	**20 655**	**9 129**	**6 824**	**1 209**	**37 817**

Bolaget gjorde vid 2024 års utgång en sammanställning av utbetalt styrelsearvode under året. Vid genomgången upptäcktes att bolaget under 2024 har betalat ut 50 000 kronor för mycket i arvode till Sven-Olof Johansson och 50 000 kronor för lite till Lennart Sten. Den felaktiga utbetalningen om 50 000 kronor har under 2025 reglerats mellan bolaget, Sven-Olof Johansson och Lennart Sten.

2023 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersätt-ning	Pensions-kost-nader	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	1 220	-	-	-	1 220
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	650	-	-	-	650
Hans Runesten	500	-	-	-	500
Fredrik Svensson[1)]	500	-	-	-	500
Eva Swartz Grimaldi [2)]	650	-	-	-	650
Anne-Grete Strøm-Erichsen	550	-	-	-	550
Lars Rodert	550	-	-	-	550
Verkställande direktör					
Leiv Synnes	3 153	-	505	46	3 704
Ilija Batljan[3)]	1 875	-	929	722	3 526
Vice verkställande direktörer					
Krister Karlsson	2 379	-	1 069	73	3 474
Eva-Lotta Stridh[3)]	2 074	-	864	567	3 504
Annika Ekström	2 448	-	1 069	219	3 735
Övriga ledande befatt-ningshavare (4 st)	5 548	-	1 539	294	7 382
Summa	**22 097**	**-**	**5 927**	**1 921**	**29 945**

1) Fredrik Svensson utträdde 2023-12-07 styrelsen på egen begäran.
2) Eva Swartz Grimaldi utträdde 2023-12-06 styrelsen på egen begäran.
3) Redovisad ersättning avser perioden fram tills anställningens och befattningens upphörande. Övrig ersättning avser främst utbetald sparad semester vid anställningens slut.

Övriga villkor verkställande direktör

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 procent av pensionsgrundande lön.

NOT 9 Finansiella intäkter

	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter finansiella instrument	10	27
Ränteintäkter joint ventures och intresseföretag	636	56
Ränteintäkter reversfordringar	19	75
Ränteintäkter banktillgodohavanden	1	54
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**666**	**212**
Utdelningar från aktier och andelar	19	29
Övriga finansiella intäkter	7	25
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**692**	**266**

NOT 10 Finansiella kostnader

Redovisningsprincip

Aktiverad ränta

SBB aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts.

Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa nettoredovisas inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader på skulder till kreditinstitut.

Förtidslösen lån	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Överkurs vid återköpta obligationer	1 211	154
Kostnader i samband förtidslösen av lån	-73	-118
Resultat förtidslösen lån	**1 138**	**36**

Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	-897	-1 123
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-834	-628
Räntekostnader företagscertifikat	-	-47
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-97	-149
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-1 828**	**-1 947**
Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet	427	576
Övriga finansiella kostnader	14	-34
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 387**	**-1 406**

Aktiverad ränta

Under året har 59 mkr (115) i räntor aktiverats avseende investeringar där en räntenivå om 2,43 procent (3) använts.

Överkurs vid återköpta obligationer

Återköp av obligationer under året till ett samanlagt nominellt belopp om 4,9 mdkr. Återköpen har genererat en vinst som presenteras som Reultat förtidslösen lån om totalt 1 138 mkr (36).

NOT 11 Leasingavtal

Redovisningsprincip

SBB som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. SBB är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

SBB som leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Tomträtter

I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

2024-12-31	**Nyttjanderätt tomträtt**	**Skuld leasing**
Ingående balans	**393**	**393**
Tillkommande avtal	245	245
Avgående avtal	-76	-76
Utgående balans	**563**	**563**

2023-12-31	**Nyttjanderätt tomträtt**	**Skuld leasing**
Ingående balans	**829**	**829**
Tillkommande avtal	4	4
Avgående avtal	-440	-440
Utgående balans	**393**	**393**

Kostnaden för kortidsleasing uppgick till 11,8 mkr (8,8) och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 1,7 mkr (3,7).

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

	2024	2023
Räntekostnad på leasingskulder	10	1
Redovisad leasing	**10**	**1**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 10 mkr (1).

NOT 12 Skatt

Redovisningsprincip

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget avseende reglerna om tilläggsskatt. För SBB innebär det att uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland.

SBB-koncernen är år 2024 inom tillämpningsområdet för de nya reglerna om tilläggsskatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen väsentlig tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Aktuell skatt	-624	-425
Skatt härförlig till tidigare år	-	-18
Uppskjuten skatt fastigheter	1 365	2 231
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-52	-8
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	313	-136
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-45	486
Uppskjuten skatt övrigt	65	223
Redovisad skatt	**1 021**	**2 353**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före skatt	-7 174	-20 722
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	1 478	4 268
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	12	-13
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-18
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-332	-1 239
Ej skattepliktiga intäkter	786	75
Ej avdragsgilla kostnader	-554	-511
Ej avdragsgilla räntekostnader	-649	-585
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta	-	-
Skattekostnader avseende goodwill	351	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-170	280
Temporära skillnader avseende derivat	-2	-
Temporära skillnader avseende underskott	99	-
Övriga skattemässiga justeringar	3	1
Redovisad skatt	**1 021**	**2 353**
Effektiv skattesats	-14%	-11%

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 5,1 mdkr (5,2) per 2024-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömningen huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatt	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatt fastigheter	2 278	3 701
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	148	97
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 027	-1 074
Uppskjuten skatt finansiella instrument	679	73
Uppskjuten skatt övrigt	-254	-72
Redovisad uppskjuten skatteskuld	**1 824**	**2 726**

NOT 13 Goodwill

Redovisningsprincip

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förenklat består SBB:s goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som SBB betalade i samband med förvärv.

Goodwill	**Samhälle**	**Bostäder**	**Utbildning**	**Totalt**
Ingående balans, 2023-01-01	**2 866**	**100**	**2 317**	**5 283**
Omklassificering	-48	-	48	**-**
Försäljning	-137	-24	-	**-161**
Nedskrivning	-65	-	-	**-65**
Försäljning, avvecklad verksamhet	-	-	-2 365	**-2 365**
Utgående balans, 2023-12-31	**2 616**	**76**	**-**	**2 692**
Ingående balans, 2024-01-01	**2 616**	**76**	**-**	**2 692**
Försäljning	-351	-	-	**-351**
Nedskrivning	-1 076	-	-	**-1 076**
Utgående balans, 2024-12-31	**1 189**	**76**	**-**	**1 264**

Goodwillposten är främst hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgörs av segmenten Samhälle, Bostäder och Utbildning.

Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör

nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på:

- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren (5).
- En diskonteringsränta på 4,9 procent (5,8) före skatt vilket inkluderar en låneränta på totalt 3,84 procent (5,1) (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,86 procent (4,95)

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och driftnetto vilka baseras på koncernens intjäningsförmåga som fastställs av ledningen.

Utöver det antas en diskonteringsfaktor som baseras på historiska erfarenheter och bolagets kostnad för kapital före skatt. Antagande om terminaltillväxt är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt och överstiger ej tillväxten för branschen som helhet.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar av goodwill hänförligt till Samhälle om -1 076 mkr. Nedskrivningen görs som en följd av minskade kassaflöden som ett resultat av en minskad fastighetsportfölj.

Utöver detta har ytterligare -351 mkr avseende goodwill hänförlig till uppskjuten skatt kostnadsförts i samband med försäljning inom Samhälle.

Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Bostäder.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen görs nedan den kassagenererande enheten (KGE) Samhälle.

Återvinningsvärdet för denna KGE skulle vara lika stort som det redovisade värdet om två av de viktiga antaganden enskilt ändrades enligt följande.

	2024	
Samhälle	**Från**	**Till**
Diskonteringsränta före skatt	4,9%	5,5%
Terminalvärde driftnettoavkastning	4,86%	5,48%

	2023	
Samhälle	**Från**	**Till**
Diskonteringsränta före skatt	5,8%	6,8%
Terminalvärde driftnettoavkastning	4,95%	5,19%

NOT 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid senaste externvärdering, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare perioder. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. I de fall som kontroll inte överförs vid avtalstecknande så redovisas försäljningen som Tillgångar som innehas för försäljning.

Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

Värderingsmetod

Samtliga av SBB:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

Värderingsmodell - Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.

Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.

Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

Eget ägande

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadie som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

- Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.
- Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.
- Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.
- Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.

Markanvisningar

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

Avdrag byggrätter på egen mark	
Projektidé	75%
Ej planbesked	75%
Planbesked	50%
Samråd klart	25%
Granskning klart	25%
Lagakraft	5%

Avdrag markanvisning av kommuner	
Byggstart	
0-1 år	10%
1-2 år	20%
2-3 år	30%
3-4 år	40%
<4 år	50%

Mark och byggrättsfastigheter

Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.

Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Värderingsantaganden

I tabellen nedan redogörs för värderingsantaganden för de olika typerna av förvaltningsfastigheter.

Skillnaden i inflationsantaganden är hänförligt till att förväntad indexjustering skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Det underliggande inflationsantagandet är dock detsamma och presenteras i tabellen nedan.

Värderingsantaganden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Viktat inflationsantagande 2025 (2024), %	1,20%	2,15%
Viktat inflationsantagande 2026 (2025), %	2,03%	2,07%
Kalkylperiod	Normalt 10 år	Normalt 10 år
Långsiktig vakans, %	Normalt 1-5	Normalt 1-5
Viktat direktavkastningskrav, %	5,28%	5,19%

	2024-12-31				**2023-12-31**			
Förvaltningsfastigheter	**Samhälle**	**Bostäder**	**Utbildning**	**Totalt**	**Bostäder**	**Samhälle**	**Utbildning**	**Totalt**
Ingående redovisat värde	**44 101**	**28 482**	**622**	**73 205**	**37 345**	**53 271**	**44 999**	**135 616**
Förvärv [1)]	124	5 955	47	6 127	1 743	144	268	2 156
Investeringar	485	697	3	1 184	1 254	1 352	389	2 996
Försäljningar	-18 419	-3 244	-52	-21 715	-6 539	-4 651	-40 841	-52 031
Orealiserade värdeförändringar, kvarvarande verksamhet	-1 956	-1 316	-33	-3 305	-6 126	-5 511	-127	-11 764
Orealiserade värdeförändringar, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-2 931	-2 931
Tillskjutet från minoritetsägare	-	-	-	-	804	2	-	806
Omklassificeringar	-405	313	-	-91				
Omräkningsdifferens	143	98	5	248	-	-506	-1 135	-1 641
Utgående redovisat värde	**24 074**	**30 986**	**593**	**55 653**	**28 482**	**44 101**	**622**	**73 205**

1) Absoluta merparten av förvärv har skett genom förvärv av bolag. Samtliga förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

	2024				**2023**			
Värdeförändringar	**Samhälle**	**Bostäder**	**Utbildning**	**Totalt**	**Bostäder**	**Samhälle**	**Utbildning**	**Totalt**
Kvarvarande verksamhet								
Orealiserade värdeförändringar	-1 956	-1 316	-33	-3 305	-6 126	-5 511	-127	-11 764
Realiserade värdeförändringar	-1 966	-145	-7	-2 117	-773	-783	-	-1 557
Summa, kvarvarande verksamhet	**-3 921**	**-1 461**	**-40**	**-5 422**	**-6 899**	**-6 295**	**-127**	**-13 321**
Avvecklad verksamhet								
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	-	-2 931	-2 931
Realiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	-	-1 798	-1 798
Summa, avvecklad verksamhet	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-4 729**	**-4 729**

Beskrivning av fastighetsbestånd 2024-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga[1]			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
Affärsområde	Yta, tkvm	Marknadsvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	Min.	Max.	Snitt	Min.	Max.	Snitt
Bostäder														
Universitetsorter	429	8 892	20 711	94%	591	1 377	385	897	4,00	8,10	4,48	5,86	10,02	6,38
Stockholm/Mälardalen	256	8 989	35 077	93%	492	1 922	369	1 441	3,10	4,90	4,18	4,95	6,73	6,11
Göteborg/Malmö	228	5 285	23 213	97%	330	1 449	224	986	3,57	5,54	4,39	5,38	7,54	6,26
Övriga städer	146	1 965	13 425	79%	157	1 071	86	586	2,50	13,50	5,28	4,45	15,51	7,20
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	5 855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Bostäder	**1 060**	**30 986**	**23 716**	**92%**	**1 570**	**1 482**	**1 065**	**1 005**	**2,50**	**13,50**	**4,42**	**4,45**	**15,51**	**6,32**
Samhälle														
Sverige	*707*	*13 807*	*17 331*	*90%*	*876*	*1 239*	*610*	*863*	*3,85*	*8,90*	*6,06*	*4,00*	*10,92*	*6,79*
Äldreboende	116	2 328	20 083	90%	152	1 307	107	919	4,50	6,91	5,14	5,00	8,82	6,77
LSS	110	2 699	24 626	99%	186	1 699	158	1 445	3,85	8,90	5,77	4,17	10,15	6,09
Sjukhus & vårdcentral	171	1 967	11 504	87%	186	1 088	115	673	5,00	8,00	6,39	5,00	10,05	7,80
Statlig infrastruktur och Kommunhus	67	3 058	45 681	95%	137	2 043	118	1 757	5,25	8,85	6,23	4,00	10,92	5,09
Offentliga kontor	53	557	10 559	91%	52	993	36	674	6,00	8,31	6,91	5,25	10,37	7,78
Övrigt	191	1 649	8 628	80%	163	854	77	405	3,90	8,50	6,63	5,92	10,56	8,57
Norge	*85*	*2 019*	*22 857*	*95%*	*116*	*1 365*	*100*	*1 184*	*5,00*	*7,55*	*6,02*	*7,10*	*9,70*	*8,14*
Äldreboende	11	307	27 601	100%	23	2 044	19	1 706	6,35	7,00	6,76	8,48	9,14	8,90
LSS	29	757	26 036	98%	46	1 595	42	1 448	5,33	7,13	5,91	7,43	9,27	8,02
Sjukhus & vårdcentral	24	670	28 347	100%	38	1 610	37	1 569	5,00	6,38	5,41	7,10	8,50	7,52
Statlig infrastruktur och Kommunhus	15	202	13 317	48%	5	323	0	5	6,50	7,55	6,82	8,63	9,70	8,96
Offentliga kontor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	6	4	740	93%	4	650	2	385	7,25	7,25	7,25	9,40	9,40	9,40
Finland	*309*	*7 553*	*24 292*	*90%*	*638*	*2 064*	*499*	*1 614*	*4,65*	*17,60*	*6,61*	*5,75*	*17,60*	*7,71*
Äldreboende	123	3 654	29 596	100%	275	2 231	245	1 982	5,10	17,60	6,13	5,75	17,60	7,55
LSS	44	1 361	31 225	99%	102	2 350	92	2 111	4,65	16,90	6,23	5,95	16,90	7,50
Sjukhus & vårdcentral	14	428	30 350	99%	42	2 984	31	2 231	5,75	8,15	6,86	6,75	10,15	7,85
Statlig infrastruktur och Kommunhus	42	798	18 845	69%	68	1 614	46	1 095	6,10	7,70	6,35	8,10	8,50	8,16
Offentliga kontor	81	1 261	15 622	82%	146	1 805	83	1 033	6,00	14,00	8,47	7,00	10,20	8,05
Övrigt	5	13	2 485	65%	4	855	1	240	8,90	8,90	8,90	10,90	10,90	10,90
Danmark	*42*	*695*	*16 390*	*99%*	*67*	*1 577*	*52*	*1 238*	*5,00*	*7,13*	*6,58*	*7,10*	*9,27*	*8,71*
Äldreboende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukhus & vårdcentral	6	77	12 258	100%	6	889	4	698	5,00	6,88	5,97	7,10	9,01	8,08
Statlig infrastruktur och Kommunhus	30	514	17 193	99%	53	1 765	42	1 390	6,13	7,13	6,64	8,25	9,27	8,77
Offentliga kontor	6	104	16 711	93%	8	1 371	7	1 049	6,75	6,75	6,75	8,88	8,88	8,88
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	*1 665*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Samhälle	**1 144**	**24 074**	**19 589**	**91%**	**1 697**	**1 484**	**1 263**	**1 104**	**3,85**	**17,60**	**6,25**	**4,00**	**17,60**	**7,25**
Utbildning														
Sverige	18	292	16 164	100%	22	1 230	17	965	5,45	7,27	5,89	6,00	9,07	7,36
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	--	--	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	--	--	-
Danmark	10	167	16 173	100%	13	1 257	9	916	5,75	5,75	5,75	7,87	7,87	7,87
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	134	-	-	-	-	--	-	-	-	-	--	--	--
Summa Utbildning	**28**	**593**	**16 167**	**100%**	**35**	**1 240**	**27**	**948**	**5,45**	**7,27**	**5,84**	**6,00**	**9,07**	**7,55**
Summa Totalt	**2 232**	**55 653**	**21 505**	**92%**	**3 303**	**1 480**	**2 354**	**1 055**	**2,50**	**17,60**	**5,28**	**4,00**	**17,60**	**6,80**

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2024-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild.

Beskrivning av fastighetsbestånd 2023-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga[1]			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
Affärsområde	Yta, tkvm	Marknadsvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	Min.	Max.	Snitt	Min.	Max.	Snitt
Bostäder														
Universitetsorter	537	11 281	21 021	94%	665	1 239	399	744	3,50	7,75	4,00	5,57	9,91	6,01
Stockholm/Mälardalen	153	4 901	32 112	95%	258	1 691	183	1 196	2,95	4,80	3,96	5,01	6,85	5,84
Göteborg/Malmö	231	5 417	23 467	97%	318	1 378	210	911	3,47	5,37	4,12	5,51	7,43	6,03
Övriga städer	136	1 844	13 602	87%	145	1 069	79	579	2,45	7,70	5,22	4,50	9,85	7,29
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	5 038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Bostäder	**1 056**	**28 482**	**22 207**	**94%**	**1 386**	**1 313**	**871**	**825**	**2,45**	**7,75**	**4,11**	**4,50**	**9,91**	**6,08**
Samhälle														
Sverige	*1 455*	*28 525*	*19 603*	*95%*	*1 958*	*1 346*	*1 434*	*73*	*3,75*	*9,25*	*5,59*	*3,85*	*11,44*	*6,65*
Äldreboende	395	9 711	24 561	97%	617	1 560	432	1 093	3,75	7,65	4,91	4,90	9,80	6,28
LSS	202	5 206	25 709	99%	342	1 690	288	1 422	3,80	8,80	5,59	4,36	9,81	6,55
Sjukhus & vårdcentral	243	3 418	14 053	93%	291	1 195	204	840	4,98	7,85	6,05	4,91	10,01	7,31
Statlig infrastruktur och Kommunhus	129	4 477	34 608	98%	228	1 762	190	1 470	4,77	8,75	5,86	3,85	10,01	5,28
Offentliga kontor	126	1 584	12 595	95%	142	1 126	98	779	5,30	8,11	6,39	5,19	10,27	7,68
Övrigt	359	4 130	11 505	91%	339	944	221	617	3,85	9,25	6,17	7,27	11,44	7,96
Norge	*148*	*3 658*	*24 693*	*94%*	*224*	*1 510*	*182*	*1 227*	*4,65*	*7,50*	*5,93*	*4,58*	*9,50*	*7,48*
Äldreboende	11	325	29 208	97%	23	2 080	7	666	6,25	7,00	6,66	8,25	9,00	8,66
LSS	29	774	26 584	96%	47	1 619	40	1 375	5,23	7,13	5,79	7,23	9,13	7,79
Sjukhus & vårdcentral	24	717	30 183	99%	38	1 599	36	1 531	4,65	6,25	5,12	4,58	8,25	5,65
Statlig infrastruktur och Kommunhus	66	1 538	23 380	90%	89	1 350	77	1 171	5,50	7,50	6,04	5,94	9,50	7,92
Offentliga kontor	12	279	23 349	98%	22	1 846	20	1 661	6,13	6,75	6,51	8,13	8,75	8,51
Övrigt	6	25	3 883	80%	5	711	1	155	6,75	7,25	6,96	8,75	8,75	5,05
Finland	*317*	*7 792*	*24 588*	*90%*	*607*	*1 914*	*487*	*1 537*	*4,60*	*17,60*	*6,33*	*5,15*	*16,85*	*7,46*
Äldreboende	123	3 699	29 962	99%	265	2 147	246	1 989	5,00	17,60	5,97	5,15	16,85	7,23
LSS	45	1 357	29 884	100%	99	2 178	86	1 884	4,60	16,90	6,17	5,15	15,00	7,11
Sjukhus & vårdcentral	14	442	31 225	100%	40	2 856	28	1 969	5,55	7,30	6,58	5,90	8,50	7,23
Statlig infrastruktur och Kommunhus	43	830	19 433	66%	61	1 422	44	1 036	6,00	7,40	6,21	8,10	8,95	8,22
Offentliga kontor	86	1 445	16 793	82%	137	1 595	88	1 020	6,00	8,50	7,31	6,90	10,00	7,94
Övrigt	5	19	3 720	64%	4	814	-4	-766	8,90	8,90	8,90	10,90	10,90	10,90
Danmark	*42*	*696*	*16 414*	*99%*	*65*	*1 532*	*44*	*1 048*	*5,00*	*6,88*	*6,39*	*7,00*	*8,88*	*8,39*
Äldreboende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukhus & vårdcentral	6	84	13 363	100%	6	943	5	807	5,00	6,88	6,58	7,00	8,88	8,04
Statlig infrastruktur och Kommunhus	30	509	17 029	99%	51	1 700	32	1 085	5,75	6,75	6,21	7,75	8,75	8,37
Offentliga kontor	6	103	16 542	93%	8	1 318	7	1 117	6,75	6,75	7,31	8,75	8,75	8,75
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	*3 430*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Samhälle	**1 963**	**44 101**	**20 723**	**94%**	**2 853**	**1 454**	**2 147**	**1 094**	**3,75**	**17,60**	**5,77**	**3,85**	**16,85**	**6,90**
Utbildning														
Sverige	20	330	16 672	100%	25	1 253	14	697	5,10	7,21	5,76	6,25	9,23	6,50
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	158	15 246	100%	14	1 319	9	877	5,75	5,75	5,75	7,75	7,75	7,75
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Utbildning	**30**	**622**	**16 182**	**100%**	**38**	**1 276**	**23**	**759**	**5,10**	**7,21**	**5,75**	**6,25**	**9,23**	**6,89**
Summa Totalt	**3 048**	**73 205**	**21 192**	**94%**	**4 278**	**1 403**	**3 041**	**997**	**2,45**	**17,60**	**5,19**	**3,85**	**16,85**	**6,62**

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2023-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild.

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SBB:s kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidspunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

Per 2024-12-31 har SBB värderat förvaltningsfastigheterna till 55 653 mkr (73 205). I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.

2024-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	949/-948 mkr	1 474/-1 472 mkr	10/-10 mkr	2 433/-2 431 mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	885/-885 mkr	1 070/-1 070 mkr	15/-15 mkr	1 970/-1 970 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-620/676 mkr	-1 142/1 288 mkr	-11/12 mkr	-1 773/1 977 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-522/576 mkr	-1 162/1 314 mkr	-10/11 mkr	-1 693/1 900 mkr
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	-885/885 mkr	-1 070/1 070 mkr	-15/15 mkr	-1 970/1 970 mkr
Driftkostnader	+/- 5%	-244/248 mkr	-508/509 mkr	-6/5mkr	-757/763 mkr

Tabellen ovan ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. I tabellen nedan illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

2024-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde +/-5% och driftkostnader +/-5%	705/-700	966/-963	4/-5	1 675/-1 668

I tabellen nedan redovisas känslighetsanalys avseende 2023-12-31.

2023-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	1 787/-1 805 mkr	1 598/-1 607 mkr	29/-29 mkr	3 414/-3 441 mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	1 594/-1 594 mkr	1 261/-1 261 mkr	33/-33 mkr	2 888/-2 888 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-1 539/1 617 mkr	-1 314/1 488 mkr	-27/30 mkr	-2 880/3 135 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 420/1 607 mkr	-1 360/1 558 mkr	-24/27 mkr	-2 804/3 192 mkr
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	-1 594/1 594 mkr	-1 261/1 261 mkr	-33/33 mkr	-2 888/2 888 mkr
Driftkostnader	+/- 5%	-472/470 mkr	-579/572 mkr	-8/8mkr	-1 059/1 050 mkr

Väsentliga åtaganden
SBB har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 1 507 mkr (1 336) samt att utföra hyresgästpassningar om 56 mkr (29). Beloppen är utöver vad som redovisas i balansräkningen.

NOT 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**158**	**179**
Årets anskaffningar	47	79
Försäljningar och utrangeringar	-12	-100
Utgående ackumelerade anskaffningsvärden	**193**	**158**
Ingående avskrivningar	**-52**	**-142**
Försäljningar och utrangeringar	10	-1
Ackumulerade avskrivningar och förvärv	-	100
Årets avskrivningar	-19	-8
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumelerade avskrivningar	**-62**	**-52**
Utgående redovisat värde	**131**	**106**

NOT 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Redovisningsprincip
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Bedömningar

SBB Social Facilities AB, SBB Infrastructure AB samt SBB Residential Property AB är samägda bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av att det föreligger samarbetsavtal mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolagen klassificeras samarbetsarrangemangen som joint ventures i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

	2024-12-31			
Belopp i Mkr	**Samhälle**	**Bostad**	**Utbildning**	**Summa**
Redovisat värde, 2024-01-01	**1 739**	**5 961**	**9 892**	**17 591**
Årets anskaffningar	262	1	-	**262**
Aktieägartillskott	1 798	206	-	**2 003**
Årets utdelningar	-6	-	-376	**-382**
Årets avyttringar	-1	-1 885	-	**-1 887**
Valutakursdifferens	-43	-	-	**-43**
Övrigt totalresultat	-	-	-51	**-51**
Nedskrivningar och omvärdering av andel	63	308	-93	**278**
Resultatandel	-998	-453	-770	**-2 221**
Redovisat värde, 2024-12-31	**2 811**	**4 137**	**8 603**	**15 551**

			Kapitalandel		Redovisat värde		Resultatandel	
Innehav	**Klassificering**	**Säte och land**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Bostäder								
Bolivo AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	102	102	-0	-33
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	-	-	-5	-1
Fastighets AB Stenbäckens Idbär	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	32	60	-15	-39
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	40%	-	2	-1	-1
Idun Domum AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	95	83	5	18
JM AB (Publ)	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	214
Klarsam Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	40%	-	-	1	-40
Kuttervägen Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	30	30	0	11
Magsam Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	-	-10	-110
Mölnlyckes Haga Utvecklings AB	Joint Venture	Göteborg, Sverige	-	50%	-	13	1	-20
PPE Holding AB	Intresseföretag	Solna, Sverige	38%	38%	39	79	-40	5
Samterna Holding 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	-	-	-2	-8
Samterna Utvecklings AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	9	9	0	0
Samtitania Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-8
SBB Genova Gåshaga Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	112	113	-0	-1
SBB Genova Nackahusen AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	123	76	1	1
SBB Kåpan Bostad AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	1 795	-17	-322
SBB Residential Property AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	100%	100%	2 937	2 797	-238	-643
Solon Eiendom AS	Intresseföretag	Oslo, Norge	25%	25%	634	738	-105	-107
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	38%	-	38	-18	-60
Tillbringaren 2 Hold AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-52
Voltiva AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	40%	40%	15	10	-4	-5
Mindre innehav, 5 (7) bolag	-	-	-	-	7	15	-3	-2
Summa Bostäder					**4 137**	**5 961**	**-453**	**-1 203**
Samhälle								
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-5
Odalen Humana Upphandling 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	112	39	-17	-
One Publicus Fastighets AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	31%	31%	82	84	-1	-17
Origa Care AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	34%	34%	113	121	6	7
Preservium Property AB (publ)	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	35%	35%	103	114	10	-18
Public Property Invest AS	Joint Venture	Oslo, Norge	35%	45%	1 960[1)]	1 261	-10	-405
SBB Infrastructure AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	100%	-	170	-	-657	-
SBB Social Facilities AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	100%	-	70	-	-440	-
Slaggborn Utvecklings AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	203	110	119	-18
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	40%	-	10	-8	-3
Summa Samhäll					**2 811**	**1 739**	**-998**	**-459**
Utbildning								
Nordiqus AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	49,84%	49,84%	8 603	9 892	-770	-418
Summa Utbildning					**8 603**	**9 892**	**-770**	**-418**
TOTALT					**15 551**	**17 591**	**-2 221**	**-2 083**

1) Marknadsvärdet per 2024-12-31 är 3 715 mkr, varav ägd andel uppgår till 1 306 mkr (35,16 procent). Värdering har skett till SBB:s andel av eget kapital.

Upplysning om väsentliga innehav

De innehav i joint ventures och Intresseföretag som anses väsentliga för koncernen specificeras nedan.

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2024

(Mkr)	SBB Social Facilities AB	SBB Infra-structure AB	SBB Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqus AB
Materiella anläggningstillgångar	9 515	5 427	5 978	10 584	39 181
Finansiella anläggningstillgångar	45	2 389	14	14	40
Likvida medel	229	164	70	939	664
Övriga omsättningstillgångar	35	36	16	33	247
Långfristiga finansiella skulder	-5 623	-5 114	-2 328	-5 578	-16 417
Övriga långfristiga skulder	-3 829	-2 595	-119	-169	-6 545
Kortfristiga finansiella skulder	-	-	-	-205	-
Övriga kortfristiga skulder	-181	-138	-261	-76	-796
Nettotillgångar	**193**	**170**	**3 369**	**5 541**	**16 375**
varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning	-	-	-	-	-
Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare	**193**	**170**	**3 369**	**5 541**	**16 375**
Koncernens andel i %	100%	100%	100%[1)]	35%	49,84%
Koncernens andel av nettotillgångar	**193**	**170**	**3 369**	**1 948**	**8 161**
Koncernmässigt över-/undervärde	-123[2)]	-	-432[2)]	12	441[2)]
Redovisat värde	**70**	**170**	**2 937**	**1 960**	**8 603**

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. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
2) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 33 för mer information.

Koncernens andel av årets totalresultat 2024

(Mkr)	SBB Social Facilities AB	SBB Infra-structure AB	SBB Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqus AB
Nettoomsättning	383	308	373	654	2 380
Drifts- och underhållskostnader	-59	-67	-149	-65	-389
Central administration	-50	-84	-70	-163	-148
Avskrivningar	-	-	-	-	-
Finansnetto	-428	-430	-324	-258	-1 020
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-210	-335	-58	-97	-2 059
Skatt	-76	-49	-11	-58	-72
Årets resultat	**-440**	**-657**	**-238**	**13**	**-1 308**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-102
Årets totalresultat	**-440**	**-657**	**-238**	**13**	**-1 410**
varav koncernens andel	**-440**	**-657**	**-238**	**4**	**-703**

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2023

(Mkr)	SBB Residential Property AB	SBB Kåpan Bostad AB	Public Property Invest ASA	Nordiqus AB
Materiella anläggningstillgångar	6 010	6 997	8 272	40 784
Likvida medel	64	102	121	1 666
Övriga omsättningstillgångar	20	239	19	145
Långfristiga finansiella skulder	-2 325	-986	-3 366	-21 509
Övriga långsiktiga skulder	-23	-402	-63	-910
Kortfristiga finansiella skulder	-	-2 250	-2 124	-
Övriga kortfristiga skulder	-194	-109	-44	-575
Nettotillgångar	**3 553**	**3 591**	**2 815**	**19 600**
varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning	-	-	-	-1 097[1)]
Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare	**3 553**	**3 591**	**2 815**	**18 503**
Koncernens andel i %	100%[2)]	50%	45%	49,84%
Koncernens andel av nettotillgångar	**3 553**	**1 795**	**1 267**	**9 221**
Koncernmässigt över-/undervärde	-756[3)]	-	-6	669[3)]
Redovisat värde	**2 797**	**1 795**	**1 261**	**9 892**

1) Avser engångsutdelning till Solna BidCo AB avseende aktieslag B.
2) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
3) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 33 för mer information.

Koncernens andel av årets totalresultat 2023

(Mkr)	SBB Residential Property AB	SBB Kåpan Bostad AB	Public Property Invest ASA	Nordiqus AB
Nettoomsättning	138	233	579	244
Drifts- och underhållskostnader	-55	-62	-107	-41
Central administration	-23	-48	-	-20
Avskrivningar	-	-	-	-
Finansnetto	-106	-122	-273	-192
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-570	-697	-1 174	-1 149
Skatt	-27	53	71	221
Årets resultat	**-643**	**-644**	**-903**	**-937**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-643**	**-644**	**-903**	**-937**
varav koncernens andel	**-643**	**-322**	**-405**	**-467**

Upplysning om övriga innehav

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresseföretag och joint ventures	1 812	1 846
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	193	-2 285
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-	148
Övrigt totalresultat	-	-175
Summa totalresultat	**193**	**-2 312**

NOT 17 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 24 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2024-12-31	2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	7 456	4 839
Derivatinstrument	325	684	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	732	1 034	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	350	1 965
Hyresfordringar	-	-	68	100
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 188	347
Likviditetsplaceringar	371	214	-	-
Likvida medel	-	-	2 491	3 845
Summa	**1 428**	**1 932**	**11 553**	**11 096**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	16 815	18 977
Obligationslån	-	-	38 922	43 116
Företagscertifikat	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	138	92
Derivatinstrument	190	1 554	-	-
Leverantörsskulder	-	-	50	121
Skuld cash collaterals	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	570	2 859
Summa	**190**	**1 554**	**56 495**	**65 165**

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures uppgår till 7 456 mkr (4 839).

Fordringar hos intresseföretag utgörs främst av fordran på Nordiqus AB. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 115 mkr (3 908) och det nominella värdet på samma fordran uppgår till 5 222 mkr.

Det verkliga värdet på fodringarna bedöms motsvara det bokförda värdet.

Bolaget har redovisat bedömda kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag om -223 mkr (-).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. 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. Omklassificering avser värdepapper som tidigare år varit pantsatta men som per 2024-12-31 ej är pantsatta och har i samband med det klassiciferats om till likviditetsplaceringar. Förändring för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**1 034**	**2 298**
Nyanskaffningar	55	382
Avyttringar	-180	-1 590
Nedskrivningar	-34	-219
Orealiserad värdeförändring	-14	-276
Omklassificering	-130	438
Utgående redovisat värde	**731**	**1 034**

Derivatinstrument

Verkligt värde för derivatinstrument innefattande valuta-, ränte- och aktiederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.
Förändring för derivatintrumenten presenteras nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-870	**725**
Nyanskaffningar	20	-402
Avyttringar	1 097	-155
Orealiserad värdeförändring i resultatet	-112	-1 038
Utgående redovisat värde	**135**	**-870**
Varav redovisad som finansiell tillgång	*325*	684
Varav redovisad som finansiell skuld	*190*	1 554

Derivat 2024-12-31
Nedan redovisas innehavda derivat per 2024-12-31.

Valutaderivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Valuta-swappar				
2024	EUR	137	11,4-11,5	-6
Summa				
Valuta-optioner (sälj)				
2024		-	-	-
Summa				**-**
Summa valutaderivat				**-6**

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Ränte-swappar				
2025	SEK	1 015	-0,05%-3,16%	9,5
2025	EUR	200	1,13%-3,02%	24,7
2026	SEK	2 610	0,36%-3,16%	55,3
2026	EUR	111	2,81%	0
2027	SEK	2 561	0,17%-3,05%	68,9
2027	EUR	89	3,02%-5,86%	22,8
2027	USD	50	6,25%	-6,4
2028	SEK	3 170	2,14%-2,91%	18,7
2029	SEK	3 667	2,09%-2,85%	31,50
2029	EUR	200	1,13%-3,02%	-115
2030	SEK	582	0,64%-2,73%	51,6
2032	EUR	44	4,67%-6,09%	18,7
2032	USD	45	6,42%	-37,7
Summa				**142,6**
Ränte-tak				
2027	SEK	500	3,3-3,5	-1,7
Summa				**-1,7**
Summa räntederivat				**141**

Sammanställning	Verkligt värde
Valutaderivat	-6
Räntederivat	141
Övriga derivat	-
Summa derivat, netto	**135**
Varav redovisat som tillgång	*325*
Varav redovisat som skuld	*190*

Derivat 2023-12-31
Nedan redovisas innehavda derivat per 2023-12-31.

Valutaderivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Valuta-swappar				
2023	EUR	792	11,3-11,6	-159
Summa				
Valuta-optioner (sälj)				
2023	EUR	50	11,1	-
Summa				**-**
Summa valutaderivat				**-159**

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Ränte-swappar				
2024	EUR	700	1,32-4,51	29
2024	SEK	4 550	0,29-4,16	106
2024	EUR/SEK	1057 (SEK)	1,66-4,64	58
2025	SEK	800	-0,05-4,18	35
2025	EUR	200	1,13-3,96	67
2026	SEK	2 300	0,36-4,18	118
2027	SEK	1 800	0,17-4,15	113
2027	EUR	89	3,02-6,65	41
2027	EUR/USD	50 (USD)	6,25-6,65	-43
2028	SEK	500	2,38-4,15	0
2029	SEK	2 000	2,09-4,04	23
2029	EUR	200	1,13-3,96	-152
2030	SEK	582	0,64-4,12	56
2032	EUR	44	4,67-6,87	26
2032	EUR/USD	50 (USD)	6,42-6,87	-63
Summa				**416**
Ränte-tak				
2024	SEK	860	1,5-2,0	11
2027	SEK	500	3,3-3,5	-6
Summa				**5**
Summa räntederivat				**420**

Sammanställning	Verkligt värde
Valutaderivat	-159
Räntederivat	420
Övriga derivat[1)]	-1 131
Summa derivat, netto	**-870**
Varav redovisat som tillgång	*684*
Varav redovisat som skuld	*1 554*

1) Övriga derivat består till störst del av utställd option motsvarande -1 153 mkr per 2023-12-31.

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag. Förändring för likviditetsplaceringar presenteras nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**214**	**421**
Nyanskaffningar	-	5
Avyttringar	-	-
Orealiserad värdeförändring	27	-212
Omklassificering	130	-
Utgående redovisat värde	**371**	**214**

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Den ränta som används beror på löptid på de räntebärande fordringarna och skulderna. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 49 168 mkr (48 272). På övriga långfristiga fordringar bedöms inte marknadsvärdet skilja sig mot det bokförda värdet.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder.

Upplysning om verkligt värde avseende skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 16 639 mkr (18 489) och på obligationslån till 32 529 mkr (29 783).

Värdering till verkligt värde
Tabellen visar koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Mkr	2024-12-31 Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	2024-12-31 Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	2024-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)	2023-12-31 Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	2023-12-31 Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	2023-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	209	-	510	997	-	37
Derivatinstrument	-	325	-	-	684	-
Likviditetsplaceringar	371	-	-	214	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	190	-	-	1 554	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024 eller 2023.

Listade obligationslån per 2024-12-31

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, mkr	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2019-2025	XS1997252975	1 100	765	2025-01-14	3,150 + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	-	2025-04-11	2,850 + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,170 + STIBOR	Social
2020-2027	XS2111589219	600	554	2027-01-30	2,750 + STIBOR	Green
2024-2027	SE0022244000	413		2027-01-29	4,750	Sveafastigheter
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,850 + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	256	Hybrid	3,500 + STIBOR	Hybrid

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, M EUR	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2019-2025	XS1993969515	550	266	2025-01-14	3,000	
2023-2025	XS2597112155	5	-	2025-03-10	4,500	
2019-2026	XS2049823680	500	460	2026-09-04	2,375	
2020-2027	XS2114871945	750	696	2027-08-12	2,250	
2020-2028	XS2271332285	700	669	2028-12-14	0,750	Social
2021-2029	XS2346224806	950	928	2029-11-26	1,125	Social
2020-2040	XS2151934978	50	-	2040-04-03	4,250	
2024-2026	XS2962827155	508	34	2026-08-04	2,375	SBB Holding
2024-2027	XS2962827312	683	88	2027-07-12	2,250	SBB Holding
2024-2028	XS2962827585	663	1	2028-11-14	0,750	SBB Holding
2024-2029	XS2962827072	773	6	2029-09-26	1,125	SBB Holding
2024-2029	XS2962825027	154	-	2029-10-20	5,000	SBB Holding
2024-2027	SE0022244018	111		2027-01-29	4,750	Sveafastigheter
2020-Hybrid	XS2010032618	500	297	Hybrid	2,624	Hybrid
2020-Hybrid	XS2272358024	500	313	Hybrid	2,630	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	276	Hybrid	2,875	Hybrid Social

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, M NOK	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2020-2025	XS2194790429	800	579	2025-06-26	1,990 + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	320	2025-08-27	1,650 + NIBOR	

*Totalt återköpt belopp avser både nedskrivet belopp och obligationer som ligger på depå.

NOT 18 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	842	304
Saldo skattekonto	293	260
Övrigt	52	43
Redovisat värde	**1 188**	**607**

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt	-	19
Förutbetald förvärvskostnad	30	24
Förutbetalda projektkostnader	20	137
Förutbetalda driftskostnader	3	9
Förbetald försäkring	5	10
Förutbetald hyra	29	8
Övrigt	81	185
Redovisat värde	**168**	**392**

NOT 20 Likvida medel

Redovisningsprincip
SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	2 478	3 829
Spärrade medel	13	16
Redovisat värde	**2 491**	**3 845**

Av spärrade medel avser 13 mkr (16) medel disponerade hos bank främst hänförligt till avsättning för kommande räntebetalning.

NOT 21 Tillgångar som innehas för försäljning

Redovisningsprincip
Vid försäljning av fastighet där kontroll ej har övergått till köpare men bedöms att göra det inom ett år, redovisas fastigheten som Tillgångar som innehas för försäljning. Värdering av fastigheten som innehas för försäljning sker enligt IAS 40.

SBB har tecknat avtal om försäljning av ett dotterbolag med tillträde första halvåret 2025 som därmed redovisas som Tillgång som innehas för försäljning. Det upptagna värdet i balansräkningen motsvarar det verkliga värdet för fastigheten, totalt uppgår värdet till 309 mkr. Bolaget har inga andra väsentliga tillgångar eller skulder.

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	309	-
Tillgång som innehas för försäljning	**309**	**-**

NOT 22 Eget kapital

Redovisningsprincip
Hybridobligation
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld.

Utdelning, motsvarande betald ränta på hybridobligationen samt emissionskostnader och tillhörande skatt som uppstår i samband med emittering redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital. Betalning av utdelning (ränta) till innehavare av hybridobligationen kan skjutas upp enligt villkoren för hybridobligationen. Uppskjuten betalning av utdelning (ränta) måste dock betalas innan utdelning kan lämnas till aktieägare, inklusive uppskjuten utdelning.

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Aktiekapital
Ingående värden 2023-01-01, totalt antal aktier	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**164 800 780**
Inlösen konvertibler	-	473 750	-	47 375
Utgående värden 2023-12-31, totalt antal aktier	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**193 865 905**	**164 848 155**

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**193 865 905**	**164 848 155**
Återköp D-aktier i eget förvar	-	-	-44 657 779	-
Utgående värden 2024-12-31, totalt antal utestående aktier	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**149 208 126**	**164 848 155**
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-
Utgående värden 2024-12-31, totalt antal aktier	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**193 865 905**	**164 848 155**

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 164 848 155 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D, varav 44 657 779 st är återköpta under året och finns i eget förvar. Innehavare av stamaktier av serie A och B är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie av serie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie av serie B och stamaktie av serie D. Alla stamaktier har samma rätt till Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Hybridobligation

SBB har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 8,6 mdkr (16,8) per den 31 december 2024. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid en fastställd framtida tidpunkt och sedan vid varje efterföljande räntebetalningsdatum, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har enligt villkoren rätt att skjuta på utdelning på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. SBB har under 2024 beslutat att skjuta upp dessa betalningar motsvarande uppskjuten utdelning (ränta) uppgår till 268 mkr per 2024-12-31.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalen kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende utdelning på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Utdelning hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderas inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder. Nedan finns en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 774 mkr (2 445) och avser främst Sveafastigheter AB (publ). Förändringen består tillkommande minoritetsandelar om 5 677 mkr (9 840) på grund av ägarspridning genom börsnotering av det tidigare helägda dotterbolaget Sveafastigheter AB (publ) där SSB nu äger 61,2 procent. Inlösta/avyttrade minoritetsandelar uppgår till -2 228 mkr (-10 552) vilket beror på upplösning av Unobo AB.

Reserver

Reserver består av omräkningsdifferenser och säkringsredovisning. Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen tillämpar säkringsredovisning på effektiv del av valutakursförändringar i säkringsinstrument hänförliga till säkring av nettoinvestering i utländska verksamheter. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Reserver	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**-915**	**142**
Årets förändring	-532	-1 057
Utgående redovisat värde	**-1 447**	**-915**

Utestående hybridobligationer

Emitterade hybridobligationer	SE0013359148	XS2272358024	XS2010032618	XS2010028186	SE0013234531
Emittent	SBB	SBB	SBB	SBB	Offentliga Hus
Emitterat nominellt belopp	1 500	500	500	500	575
Utestående belopp	1 244	187	203	224	298
Valuta	SEKm	EURm	EURm	EURm	SEKm
Ränta	3,50% + STIBOR 3M	2,63%	2,62%	2,88%	6,850% + STIBOR 3M
Första reset-datum och ny ränta	2025-01-28 / 3,50%	2026-03-14 / 3,227%	2025-04-30 / 2,814%	2027-01-30 / 3,223%	2025-01-07/ 6,85 %
Första step-up-datum och ny ränta	2030-01-28 / 3,75%	2031-03-14 / 3,477%	2030-04-30 / 3,064%	2032-01-30 / 3,473%	2030-01-07 / 7,10%
Andra step-up-datum och ny ränta	2045-01-28 / 4,50%	2046-03-14 / 4,227%	2045-04-30 / 3,814%	2047-01-30 / 4,223%	2045-01-07 / 7,85%

NOT 23 Resultat per aktie

Redovisningsprincip
Resultat per stamaktie A och B före utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för utdelning till preferensaktieägare och innehavare av stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B under året.

Resultat per stamaktie A och B efter utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för utdelning till preferensaktieägare och innehavare av stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier av serie A och B och potentiella aktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella aktier redovisas endast om en omräkning till aktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Enligt bolagsordningen har stamaktierna av serie D företrädesrätt till en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Därutöver utgår ränta avseende hybridlån. Beräkningen av resultat per stamaktie A och B har baserats på årets resultat med avdrag för utdelning avseende stamaktier av serie D samt ränta på hybridlån. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 1 454 615 648 st (1 454 345 401).

Resultat per aktie före utspädning	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-13,59
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-16,00
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 454 615 648	1 454 345 401
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	170 804 921	193 865 905

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Utspädningseffekt uppkommer på grund av teckningsoptioner som innehav av de anställda vilka kan regleras med aktier. Aktieoptioner har en utspädningseffekt när den genomsnittliga aktiekursen under perioden överstiger optionernas lösenpris. De potentiella stamaktierna avser stamaktier av serie B.

Resultat per aktie efter utspädning	2024	2023
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-13,59
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-16,00
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 454 615 648	1 454 345 401
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	-	-

NOT 24 Finansiella risker

Redovisningsprincip
Koncernen tillämpar IFRS 9 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet: Koncernen använder företagscertifikat i utländsk valuta samt övriga lån som säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet som avser att säkra valutarisken redovisas i ”Övrigt totalresultat” i den mån säkringen är effektiv och de ackumulerade förändringarna i verkligt värde redovisas som en separat komponent i eget kapital under reserver. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas omedelbart i årets resultaträkning i raden för valutakursdifferenser. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Redovisning vid upphörande av säkring: Säkringsredovisning kan inte avslutas enligt beslut. Säkringsredovisning upphör när:

- säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering.
- säkringsredovisning delavyttrats och blivit joint venture eller intresseföretag och istället redovisas i resultaträkningen som resultat från joint ventures eller intresseföretag.

Finansiell riskhantering
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. SBB är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter, presenteras i resultaträkningen som Resultat från finansiella poster.
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB.
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB:s betalningsförpliktelser.
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå.
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

Likviditets- och finansieringsrisk
Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa SBB:s kortfristiga betalningsförmåga. Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB strävar efter en jämn fördelning av förfallodatum och en förutsägbar finansiering. Per 31 december 2024 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 2,9 år (3,6). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 2 491 mkr (3 845). Den totala disponibla likviditeten (inklusive likvida medel, placeringar och outnyttjade krediter) var 5 362 mkr (4 060).

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 982	12 607	525	701	16 815
Obligationslån	4 618	15 336	18 404	564	38 922
Övriga långfristiga skulder	-	138	-	-	138
Derivatskulder	6	20	128	38	192
Skuld leasing	20	39	53	451	563
Leverantörsskulder	47	-	-	-	47
Övriga kortfristiga skulder	570	-	-	-	570
Summa	**8 243**	**28 140**	**19 110**	**1 754**	**57 246**

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	7 861	3 569	5 005	2 542	18 977
Obligationslån	2 576	11 615	17 422	11 503	43 116
Övriga långfristiga skulder	-	92	-	-	92
Derivatskulder	1 290	49	152	63	1 554
Skuld leasing	20	39	53	451	393
Leverantörsskulder	121	-	-	-	121
Övriga kortfristiga skulder	2 859	-	-	-	2 859
Summa	**14 722**	**15 353**	**22 605**	**14 433**	**67 112**

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att SBB:s hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna har kreditriskbetyget AA- och A.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	7	17
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	43	32
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	5	30
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	33	39
Summa hyresfordringar	**87**	**117**

Reservering hyresfordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**-17**	**-29**
Nedskrivningar, kvarvarande verksamhet	-3	-8
Avyttrade bolag	-	22
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	-2	-2
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	2	-
Summa	**-20**	**-17**
Utgående redovisat värde	**68**	**100**

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. SBB skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. SBB tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Ränterisk

Räntерisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för SBB. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån och derivat, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av räntерisken är att säkerställa en önskad stabilitet i SBB:s totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Räntерisken mäts i relation till SBB:s nettoskuldsättning tillsammans med derivatinstrument, vilket redovisas i tabellen i not 17 angående räntеswappar. Räntеriskstrategin består av en välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos SBB:s totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 år vid årets slut (3,4). Nedan redovisas ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel %**
<1	5 474	10%
1-2	8 776	16%
2-3	17 590	31%
3-4	11 145	20%
4-5	12 215	22%
> 5 år	1 168	2%
Summa	**56 368**	**100%**

Valutarisk

Valutarisk definieras som risken att resultat- och balansräkningen påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser. SBB äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Finland och Danmark. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Se vidare beskrivning efterföljande sida under rubrik Säkringsinstrument och säkringsredovisning.

Finansiella mål och nyckeltal

I SBBs finanspolicy är nyckeltalen avgörande för att bedömma företagets finansiella risktagande och position. I finanspolicyn har styrelsen fastställt gränsvärden som bolaget måste förhålla sig till. Dessa inkluderar belåningsgrad, kapitalbindning, räntetäckningsgrad och likviditet. Liknande gränsvärden återfinns även i SBBs finansieringsavtal, vanlitvis kallade kovenanter vilka beskrivs i kommande avsnitt. Vid årets slut uppfyllde inte bolaget målet för gränsvärdet för belåninggrad och räntetäckningsgrad enligt finanspolicyn. Avvikelsen från gränsvärden i finanspolicyn anses vara temporär och bolaget arbetar med att vidta åtgärdet för att säkerställa att nyckeltalen hamnar inom gränsvärdena för finanspolicyn. Utfall från test av nyckeltalen återfinns nedan:

Krav enligt finanspolicy	**Gränsvärde**	**Utfall**
Belåningsgrad, %	<50	61
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0

Upplysning om lånevillkor

De finansiella skulder som ingår i Samhällsbyggnadsbolagets koncern delas upp i obligationsskulder och skulder till kreditinstitut. Ett kännetecken för obligationsskulder är att de utgör kreditinstrument som handlas på börsen.

Obligationslån

Per den 31 december 2024 har Samhällsbyggnadsbolaget obligationsskulder noterade på börsen i fyra bolag:

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB)
- SBB Treasury Oyj (SBB Treasury)
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) (SBB Holding)
- Sveafastigheter AB (publ) (Sveafastigheter)

I SBB och SBB Treasury har obligationerna emitterats under EMTN-programmet, som SBB etablerade 2019. Inom EMTN-programmet finns lånevillkor i form av så kallade covenanter, vilka fastställer gränser för nyckeltal som bolaget måste hålla sig inom. Dessa villkor redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslån under EMTN-programmet uppgår till 6 927 mkr (42 771).

Covenant	Covenant - Nivå	Periodisitet[1]	Utfall 2024
Maintenance of Consolidated Coverage Ratio	1,5:1	Kvartalsvis	2.3:1
Incurrence of Financial Indebtedness	65%	Incurrence	61%
Incurrence of Secured Indebtedness	45%	Incurrence	20%

1) Ett Incurrence test är en begräsning i villkoren som aktiveras vid specifika händelser, t.ex. ny skuldsättning eller utdelningar. Testet säkerställer att bolaget uppfyller finansiella krav vid tidpunkten för en transaktion. Om kraven inte uppfylls, tillåts inte åtgärden. Detta skyddar långivare och investerare från ökad finansiell risk.

I SBB Holding har obligationer emitterats med separat dokumentation, även kallad stand-alone-dokumentation. Detta innebär att varje obligation har en egen uppsättning villkor och dokumentation, oberoende av ett övergripande program såsom EMTN-programmet.

Samtliga obligationer emitterade av SBB Holding omfattas av samma covenanter, vilka redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 29 968 mkr (-).

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet	Utfall 2024
Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio	65 %	Incurrence	52%
Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio the ratio of (A) the aggregate amount of Adjusted Profit Before Tax to (B) the aggregate amount of Adjusted Net Interest Charges,	1,5:1	Incurrence	n/a[1]
Limitations on the Incurrence of Secured Indebtedness and Restricted Distributions, Secured Indebtedness of the over Consolidated Total Assets.	45 %	Incurrence	18%

1) Adjusted Net Interest Charges var positiv för perioden

Sveafastigheter har emitterat obligationer med separat dokumentation. Covenant-villkoren är harmoniserade och redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 1 686 mkr (-).

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet	Utfall 2024
Maintenance Net Loan to Value	55 %	Kvartalsvis	41 %
Incurrence Test Interest Coverage Ratio	1,50:1	Incurrence	2,20:1

Skulder till kreditinstitut

Bokfört värde på skulder till kreditinstitut uppgår per 2024-12-31 till 16 815 mkr (18 977). För skulder till kreditinstitut kan covenanter vara kopplade både till låntagaren och till moderbolaget (SBB). Dessa villkor kan omfatta finansiella nyckeltal, såsom skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Vanligtvis utgör dessa så kallade maintenance covenants, vilket innebär att de måste uppfyllas kontinuerligt. Covenanterna kan även innebära begränsningar av utdelningar eller andra former av värdeöverföringar från bolagen. Syftet med covenanterna är att skydda långivaren och säkerställa bolagets finansiella stabilitet. Tabellen nedan sammanfattar de covenanter som förekommer i skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppfyllde SBB samtliga covenanter i sina skulder till kreditinstitut.

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet
Räntetäckningsgrad	1,5-2,0:1	Kvartalsvis
Belåningsgrad	55-75 %	Kvartalsvis
Soliditet	25-35 %	Kvartalsvis

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2024-12-31. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt , mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 36,1
Hyresintäkter	1 procent	+/- 33,0
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 9,5
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 563,4

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Om ändrade förhållanden påverkar säkringsförhållandet så att kritiska villkor inte längre matchar använder koncernen kvantitativa metoder (hypotetiska derivatmetoden) för att utvärdera effektiviteten. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering. Koncernen fastställer säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna.

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2024 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	Inom 3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	3 308	609	15 892	19 395	39 204
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	583	339	-	922
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**3 308**	**1 192**	**16 231**	**19 395**	**40 126**

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	Inom 3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	2 217	562	11 508	28 978	43 265
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	468	1 028	345	1 841
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**2 217**	**1 030**	**12 536**	**29 323**	**45 106**

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024			Säkrad post den 31 december 2024	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balans-räkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-39 204	-36 916	Obligationslån	5 706	-674	264
Skuld i NOK	-922	-922	Obligationslån	1 378	57	-51

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023			Säkrad post den 31 december 2023	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balans-räkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-43 265	-43 265	Obligationslån	8 063	31	95
Skuld i NOK	-1 841	-1 841	Obligationslån	4 010	228	-1 575

En ineffektivitet har redovisats under 2024 då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisades då som valutakursdifferenser om -410 mkr (126) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

Avstämning av valutaomräkningsreserv	2024 Valutaomräkningsreserv	2023 Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	**-512**	**719**
Tillkommande poster under perioden		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	156	-1 181
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-738	-51
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**-583**	**-1 232**
Utgående bokfört värde	**-1 095**	**-512**
varav fortlöpande säkringar	-1 095	-512

NOT 25 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	475	469
Skulder personalkostnader	16	17
Utdelning	-	2 133
Övriga kortfristiga skulder	79	240
Redovisat värde	**570**	**2 860**

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	37	42
Upplupna driftkostnader	40	84
Upplupna räntor	394	369
Upplupna nyproduktionskostnader	-	5
Ej betald stämpelskatt	19	3
Förutbetalda hyresintäkter	292	512
Övriga upplupna kostnader	65	25
Redovisat värde	**847**	**1 040**

NOT 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
Obligationslån	43 116	-5 318	-	1 124	38 922
Skulder till kreditinstitut	18 977	-2 175	-162	176	16 816
Övriga långfristiga skulder	92	45	-	1	138
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**62 185**	**-7 448**	**-162**	**1 301**	**55 876**

	2023-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
Obligationslån	52 078	-8 244	-	-718	43 116
Skulder till kreditinstitut	33 896	-7 986	-6 839	-94	18 977
Företagscertifikat	1 111	-1 111	-	-	-
Skuld cash collateral	2 178	-2 048	-	-130	-
Övriga långfristiga skulder	141	-52	-	3	92
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**89 404**	**-19 441**	**-6 839**	**-939**	**62 185**

NOT 28 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 289	24 869
Andelar i koncernföretag	12 550	14 634
Andelar i joint ventures och intresseföretag	3 177	2 797
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 829	-
Andelar i börsnoterade företag	-	143
Spärrade likvida medel*	13	16

* Spärrade likvida medel avser främst pantsatta medel för kommande räntebetalningar.

NOT 29 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
JV-Finansieringar	277	1 119
Summa	**277**	**1 119**

Vid årsskiftet har SBB agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 277 miljoner. Förväntningen är att dessa åtaganden inte kommer att leda till negativt kassaflöde.

NOT 30 Transaktioner med närstående

På efterföljande sidor återfinns beskrivningar av de närstående parter som SBB under året haft transaktioner med, beskrivningar av transaktionerna samt beskrivning av transaktionernas påverkan på koncernens resultat- och balansräkning samt i förekommande fall ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

För upplysning av ägarandel, se not 16 i koncernen samt not 10 i moderbolaget.

Noten bör läsas tillsammans med Not 33 Redovisningsmässiga effekter av väsentliga transaktioner.

	Koncernens Resultaträkning					
2024, Mkr	**Övriga förvalt-ningsintäkter**	**Administrations-kostnader**	**Värdeförändring fastigheter**	**Kreditförluster på fordringar på joint ventues och intresse bolag**	**Ränteintäkter**	**Uppskjuten skatt**
SBB Infrastructure AB						
Försäljning av fastigheter	-	-	-543	-	-	461
Långfristig fordran	-	-	-	-78	137	-
Förvaltningstjänster	36	-	-	-	-	-
SBB Social Facilities AB						
Försäljning av fastigheter	-	-	-247	-	-	478
Långfristig fordran	-	-	-	-111	209	-
Förvaltningstjänster	23	-	-	-	-	-
SBB Residential Property AB						
Förvaltningstjänster	53	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	-	-	2	-
Public Property Invest ASA						
Försäljning av fastigheter	-	-	-874	-	-	129
Köp av förvaltningstjänster	-	-5	-	-	-	-
Nordiqus AB						
Långfristig fordran	-	-	-	-	236	-
Försäljning förvaltningstjänster	23	-	-	-	-	-
Elivågor AB						
Köp av rådgivningstjänster	-	-1	-	-	-	-
Voltiva AB						
Köp av IT-tjänster	-	-2	-	-	-	-
Styrelseledamöter och ledande befattnings-havare						
Löner och ersättningar, styrelse och ledande befattningshavare	-	-38	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures						
Långfristig fordran	-	-	-	-	52	-

2024, Mkr	Koncernens balansräkning							Koncernens kassaflödes-analys	Eventualför-pliktelser
	Förvaltnings-fastigheter	Andelar i Intresse-bolag och joint ventures	Fordringar på intresse-bolag / joint ventures	Långfristiga skulder till kreditinstitut	Uppskjuten skatt	Balanserade vinst inkl årets total-resultat[3]	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Utdelning från joint ventues och intressebolag	Ställda säkerheter
SBB Infrastructure AB									
Försäljning av fastigheter	-5 723	-	-	-	-461	-	-	-	-
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1]	-	170	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott[2]	-	828	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	-358	-	-	-	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	-	-	6 174
SBB Social Facilities AB									
Försäljning av fastigheter	-9 489	-	-	-	-478	-	-	-	-
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1]	-	70	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott[2]	-	633	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	3 478	-	-	-	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	-	-	3 548
SBB Residential Property AB									
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1]	-	2 937	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott[2]	-	60	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	76	-	-	-	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	-	-	2 937
Public Property Invest ASA									
Försäljning av fastigheter	-1 696	-	-	-395	-129	-	-	-	-
Deltagande i nyemission	-	169	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i intressebolag och joint venutres[1]	-	1 960	-	-	-	-	-	-	-
Nordiqus AB									
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1]	-	8 603	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	4 113	-	-	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	-	-	376	-
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare									
Utställda teckningsoptioner	-	-	-	-	-	5	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures									
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1]	-	1 811	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	147	-	-	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	-	-	6	-

1) Avser det bokförda värdet på andelen per 2024-12-31.
2) Avser av SBB lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar av andelar ingår inte här.
3) Lämnade upplysningar avser endast de transaktioner som redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

2024

SBB Infrastructure AB
SBB ingick den 25 februari 2024 avtal med fonder som förvaltas av den globala alternativa förvaltaren Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners, om att bilda ett joint venture-bolag, SBB Infrastructure AB.

Försäljning av fastigheter
SBB har under året sålt fastigheter till SBB Infrastructure AB om 5 723 mkr. Avyttringen har gett upphov till Värdeförändring fastighet om -543 mkr samt upplösning Uppskjuten skatt om 461 mkr.

Försäljningarna har skett till marknadsvärde.

Aktieägartillskott
SBB har under året lämnat ovilkorat aktieägartillskott till SBB Infrastructure AB om 828 mkr (-).

Långfristig fordran
SBB har vid årets utgång en nettoskuld om 358 mkr vilken redovisas inom Fordringar på intresseföretag och joint ventures bestående av en långfristig fordran om 2 350 mkr och en långfristig skuld om 2 708 mkr. SBB har under året redovisat en befarad kreditförlust på fordran om -78 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 9,89 procent och skulden med EURIBOR + 5 procent. Fordran och skulden har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta om 12,8 procent respektive EURIBOR + 5 procent. SBB har under året erhållit ränteintäkter netto om 137 mkr.

SBB Infrastructure AB har även extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 25 februari 2026, med förlängningsoption om 1+1 år. Lånet belöper med STIBOR + 5 procent ränta och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot.

Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB endast ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 36 mkr (-).

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB och SBB Infrastructure AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Infrastructure är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBBs självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Infrastructure AB.

Ställda säkerheter
Samtliga SBBs aktier i SBB Infrastructure AB är pantsatta. SBB har därmed tagit upp 170 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB bokförda värde på JV-andelen. Utöver det har SBB pantsatt fastigheter i Finland för SBB Infrastructure ABs räkning. Värdet på pantsatta fastigheter uppgår till 3 654 mkr. SBB har pantsatt fordran på SBB Infrastructure AB uppgående till 2 350 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

SBB Social Facilities AB
SBB ingick den 25 maj 2024 avtal med fonder som förvaltas av den globala alternativa förvaltaren Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners, om att bilda ett joint venture-bolag, SBB Social Facilities AB.

Försäljning av fastigheter
SBB har under året sålt fastigheter till SBB Social Facilities AB om 9 489 mkr. Avyttringen har gett upphov till Värdeförändring fastighet om -247 mkr samt upplösning Uppskjuten skatt om 478 mkr.

Försäljningarna har skett till marknadsvärde.

Aktieägartillskott
SBB har under året lämnat ovilkorat aktieägartillskott till SBB Social Facilities AB om 633 mkr (0).

Långfristig fordran
SBB har vid årets utgång en långfristig fordran med ett redovisat värde om 3 478 mkr. SBB har under året redovisat en befarad kreditförlust om -111 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 10,0 procent. Fordran har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta om 11,8 procent. SBB har under året erhållit ränteintäkter om 209 mkr.

SBB Social Facilitites AB har extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 24 maj 2026, med förlängningsoption om 1 år. Lånet belöper med ränta STIBOR + 3,75 procent och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot.

Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Social Facilitities AB för 23 mkr (-).

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB och SBB Social Facilitites AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Social Facilitites är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBBs självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Social Facilitites.

Ställda säkerheter
Samtliga SBBs aktier i SBB Social Facilities AB är pantsatta. SBB har därmed tagit upp 70 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB bokförda värde på JV-andelen. SBB har pantsatt fordran på SBB Social Facilities AB uppgående till 3 478 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

SBB Residential Property AB
SBB ingick den 21 juli 2023 avtal med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley Real Estate Investing om kapitalanskaffning genom emittering av preferensaktier i det nybildade samarbetsbolaget SBB Residential Property AB.

Aktieägartillskott
SBB har under året lämnat ovilkorat aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 60 mkr (4 195).

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 53 mkr (12).

Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB och SBB Residential Property AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget med en uppsägningstid på 12 månader. SBB:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB:s ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 mkr.

Utdelning
Enligt SBB Residential Property ABs bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property AB.

Ställda säkerheter
SBBs aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 2 937 mkr, motsvarande SBBs bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

Public Property Invest ASA (PPI)
Public Property Invest ASA är ett norskt fastighetsbolag som äger samhällsfastigheter i Norden och Sverige.

Försäljning av fastigheter
SBB har under året avyttrat fastigheter till ett värde av 1 696 mkr, med tillhörande lån om 395 mkr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier. SBB har i samband med detta även tecknat 11,7 miljoner aktier kontant till en kurs om 14,5 NOK per aktie. Transaktionen gav upphov till Värdeförändring fastighet om -874 mkr samt upplösning Uppskjuten skatt 129 mkr.

Köp av förvaltningstjänster
SBB har under året köpt förvaltningstjänster av PPI för 5 mkr (3).

Tjänsterna regleras i ett förvaltningsavtal mellan SBB och PPI där PPI åtar sig att (i) förvalta SBB:s samtliga fastigheter i Norge, samt (ii) agera underentreprenör till SBB avseende de fastigheter som SBB förvaltar å Nordiqus vägnar i Norge. För de tjänster som omfattas av förvaltningsavtalet är PPI berättigad till ett fast arvode om 10 MNOK. I särskilda fall avseende större projekt kan PPI erhålla tillkommande arvode på marknadsmässiga grunder. Det fasta arvodet justeras årligen baserat på KPI i Norge.

Förvaltningsavtalet mellan SBB och PPI gäller fram till den 17 januari 2028 och med automatiskt förlängning om 12 månader i taget. Vardera part har rätt att begära omförhandling av avtalet under dess löptid vid väsentliga förändringar. Om parterna inte kan enas om nya villkor efter att part påkallat omförhandling kan avtalet sägas upp av respektive part med en uppsägningstid på 6 månader.

Nordiqus AB
SBB ingick i november 2022 avtal med Brookfield Super-Core Infrastructure Partners om bildande av fastighetsbolag inom social infrastruktur för utbildning, i vilket SBB ägde 51 procent. Sedan november 2023 äger SBB 49,84 procent av Nordiqus.

Långfristig fordran
SBB har vid årets utgång en långfristig fordran på Nordiqus AB till ett nominellt belopp om 5 251. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 113 mkr. SBB har under året redovisat Ränteintäkter om 236 mkr.

Den långfristiga fordran, ägarlånet, löper till och med 18 januari 2029 och är reglerat i ett låneavtal mellan SBB och Nordiqus. Ägarlånet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader varvid fordran för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta. Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent.

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqus om 23 mkr (20).

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB och Nordiqus. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatiskt förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqus rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqus, vilket innebär att SBB ska kompensera Nordiqus med ett belopp motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqus har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten mer än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

Erhållen utdelning
SBB har under år 2024 erhållit 376 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

Nordiqus har under 2024 även lämnat en engångsutdelning om 1 097 mkr avseende aktieslag B, av vilket SBB saknar ägande.

Enligt Nordiqus bolagsordning har C-aktier rätt till utdelning före B- respektive A-aktier till ett sammantaget belopp motsvarande fastställt krav rörande återvinning, skadestånd eller återbäring enligt aktiebolagslagen och som riktas mot Nordiqus uppräknat med 9,5 procent från och med dagen då återvinnings-, skadestånds, eller återbäringskravet slutligt fastställts fram till och med den dag då C-aktierna erhållit utdelning.

B-aktier har förtur till utdelning framför A-aktier till ett sammanlagt belopp om 1 063 mkr uppräknat med 9,5 procent fram till och med dagen då B-aktierna mottagit utdelning.

I och med engångsutdelningen om 1 097 mkr har B-aktierna inte längre någon förtursrätt till utdelning och B-aktien har därmed konverterats till en A-aktie.

Ställda säkerheter
SBB har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser avseende Nordiqus.

Sveafastigheter AB
Finansiellt åtagande avseende skatt
SBB har åtagit sig att hålla Sveafastigheter skadeslöst avseende skattehanteringen i Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB (org.nr 559105-9976) under den period då SBB var ägare av bolaget. SBB:s ansvar enligt detta skadeslöshetsåtagande är dock begränsat till maximalt 19 800 000 kronor. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Finansiellt åtagande avseende korsvisa säkerheter
Vidare har SBB och Sveafastigheter kommit överens om i de fall någon av parterna har ställt en säkerhet till förmån för den andra parten (så kallade korsvisa säkerheter), ska respektive part hålla den andra parten skadeslös i händelse av anspråkstagande av utställd säkerhet. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Förvaltningstjänster
SBB har ett förvaltningsavtal med Sveafastigheter fram till utgången av 2026 med ett årsarvode om 52,5 mkr. Under perioden har avtalet genererat övriga förvaltningsintäkter om 48 mkr och motsvarande kostnad i SBB. Då SBB konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBBs resultaträkning.

Elivågor AB
Elivågor ägs av SBB:s styrelseordförande Lennart Sten och bedriver verksamhet inom rådgivning och utbildning.

Köp av rådgivningstjänster
SBB har under året köpt tjänster från Elivågor AB om 0,5 mkr (-). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga grunder och har upphört i samband med att Lennart Sten valdes in i SBB.s styrelse.

Voltiva
Voltiva utvecklar, installerar och driftsköter helhetslösningar för infrastruktur av elbilsladdning. SBB:s Vice VD Krister Karlsson är sedan augusti 2023 styrelseledamot i Voltiva.

Köp av IT-tjänster
SBB har under året köpt tjänster från Voltiva AB om 1,6 mkr (9,2). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga grunder.

Styrelse och bolagsledning
Löner och ersättningar, styrelse och bolagsledning
Löner och ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår av Not 8.

Teckningsoptioner
SBB har under året inlett ett nytt incitamentsprogram där 9 410 325 teckningsoptioner tecknades. Villkoren i programmet ger innehavaren rätt att under perioden från och med den 1 april 2027 till och med den 30 april 2027 teckna en ny aktie av serie B per optionsrätt.

Teckningskursen per aktie ska motsvara 140 procent av den volymvägda genomsnittskursen enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista för aktien under de tio handelsdagar som infaller närmast efter den 27 mars 2024, alltså 6,0834 kr.

Optionerna tecknades till marknadspris om 1,3004 kr/option enligt Black Scholes. Värdet av optionerna var vid årets utgång 1,12 kr/option.

	Koncernens Resultaträkning						
2023, Mkr	**Hyresintäkter**	**Övriga förvalt-ningsintäkter**	**Administra-tionskostnader**	**Värdeföränd-ring fastigheter**	**Ränteintäkter**	**Uppskjuten skatt**	**Årets resultat, avvecklad verksamhet**
SBB Kåpan Bostad AB							
Förvaltningstjänster	12	-	-	-	-	-	-
SBB Residential Property AB							
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-432	-	198	-
Förvaltningstjänster	12	-	-	-	-	-	-
Public Property Invest ASA							
Förvaltningstjänster	3	-	-	-	-	-	-
Nordiqus AB							
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-1 796
Långfristig fordran	-	-	-	-	24	-	-
Försäljning förvaltningstjänster	20	23	-	-	-	-	-
Avy Finans AB AB							
Köp av tjänster	-	-	-2	-	-	-	-
Voltiva AB							
Köp av tjänster	-	-	-9	-	-	-	-
Ilija Batljan Invest AB							
Förvaltningstjänster	1	-	-	-	-	-	-
Industritekniska gymnasiet i Bergslagen AB							
Köp av tjänster	-	-	-7	-	-	-	-
Arvid Svensson Förvaltning AB							
Köp av tjänster	-	-	-0,4	-	-	-	-
Styrelseledamöter och ledande befattnings-havare							
Löner och ersättningar, styrelse och ledande befattningshavare	-	-	-30	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures							
Långfristig fordran	-	-	-	-	33	-	-

	Koncernens balansräkning							Koncernens kassaflödes-analys	Eventual-förpliktelser
2023, Mkr	**Förvaltnings-fastigheter**	**Andelar i Intresse-bolag och joint ventures**	**Fordringar på intresse-bolag / joint ventures**	**Långfristiga skulder till kreditinstitut**	**Uppskjuten skatt**	**Balanserade vinst inkl årets totalresultat**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Utdelning från joint ventues och intressebolag**	**Ställda säkerheter**
SBB Kåpan Bostad AB									
Långfristig fordran	-	-	54	-	-	-	-	-	-
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1)]	-	1 795	-	-	-	-	-	-	-
SBB Residential Property AB									
Försäljning av fastigheter	-6 215	-	-	-	-198	-	-	-	-
Aktieägartillskott[2)]	-	4 195	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1)]	-	2 797	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	53	-	-	-	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	-	-	2 797
Public Property Invest ASA									
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1)]	-	1 261	-	-	-	-	-	-	-
Nordiqus AB									
Försäljning av fastigheter	-40 841	-	-	-	-3 109	-	-	-	-
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1)]	-	9 892	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	3 908	-	-	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures									
Andelar i Intresse-bolag och joint ventures[1)]	-	1 846	-	-	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	824	-	-	-	-	-	-

1) Avser det bokförda värdet på andelen per 2023-12-31.
2) Avser av SBB lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar av andelar ingår inte här.

2023

SBB Kåpan Bostad AB
SBB äger Kåpan Bostad AB tillsammans med Kåpan Pensioner och bolaget redovisas som ett joint venture.

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har sålt teknisk förvaltning till SBB Kåpan AB uppgående till 12 mkr (37).

SBB Residential Property AB
SBB ingick den 21 juli 2023 avtal med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley Real Estate Investing om kapitalanskaffning genom emittering av preferensaktier i det nybilde samarbetsboalget SBB Residential Property AB.

Aktieägartillskott
SBB har under året lämnat ovilkorat aktieägartillskott till SBB Residential om 4 195 mkr (-).

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 12 mkr (-).

Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB och SBB Residential AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget med en uppsägningstid på 12 månader. SBB:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 Mkr.

Utdelning
Enligt SBB Residential Property AB bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property.

Ställda säkerheter
SBBs aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 2 797 mkr, motsvarande SBBs bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

Public Property Invest ASA (PPI)
Public Property Invest ASA är ett norskt fastighetsbolag som äger samhällsfastigheter i Norden och Sverige

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till PPI för 3 mkr (3).

Nordiqus AB
SBB ingick i november 2022 avtal med Brookfield Super-Core Infrastructure Partners om bildande av ett fastighetsbolag inom social infrastruktur för utbildning, i vilket SBB ägde 51 procent. I november 2023 överlät SBB 1,16 procent av aktierna i Nordiqus till Brookfield för en köpeskilling om cirka 242 mkr. I samband med transaktionen återbetalade Nordiqus i förtid delar av det ägarlån som SBB tillhandahållit, motsvarande SEK 2 237 552 557, NOK 5 913 509 205 och EUR 83 105 984. Denna förtida återbetalning medförde ökade finansiella kostnader för Nordiqus, varför SBB i anslutning till återbetalningen lämnade ett ensidigt aktieägartillskott om 1 103 mkr.

Med 'ensidigt' avses att övriga aktieägare inte tillförde motsvarande tillskott i proportion till sina ägarandelar. Den ekonomiska innebörden av tillskottet är därmed att övriga aktieägare indirekt gynnas i förhållande till sina ägarandelar, vilket motsvarar 553 mkr.

Försäljning av fastigheter
SBB ägande vid årets ingång 100 procent av aktierna i Nordiqus och har under 2023 sålt 50,16 procent av aktier i Nordiqus varvid SBB har förlorat det det bestämmande inflytandet. Förvaltningsfastigheterna inom Nordiqus om -40 841 mkr anses därför sålda. Försäljningen gav upphov till Värdeförändring fastigheter, realiserad om -2 540 mkr, upplösning av Uppskjuten skatt 2 538, Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill 571, Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt -571 mkr samt Nedskrivning goodwill -1 794 mkr. Samtliga poster har redovisats inom Avvecklad verksamhet. Se not 32 för mer information.

Långfristig fordran
Per den 31 december 2023 uppgår SBB:s långfristiga fordran på Nordiqus till ett nominellt belopp om 5 251 mkr och ett redovisat värde om 3 908 mkr. Ägarlånet löper till om med 18 januari 2029 och låneavtalet innehåller en restriktion som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader. En följd av detta är att lånet för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta.

Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent. SBB har under året redovisat Ränteintäkter om 24 mkr.

Försäljning förvaltningstjänster
SBB har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqus om 20 mkr (-).

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB och Nordiqus. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatiskt med förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqus rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqus, vilket innebär att SBB ska kompensera Nordiqus med ett belopp motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2023 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqus har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten med än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

Ställda säkerheter
SBB har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser avseende Nordiqus.

AVY Finans AB
SBB har under året köpt tjänster av bolaget om 2 mkr (-). En styrelseledamot i detta bolag ingår även i SBBs styrelse.

Voltiva AB
Voltiva utvecklar, installerar och driftsköter helhetslösningar för infrastruktur av elbilsladdning. SBB:s Vice VD Krister Karlsson är sedan augusti 2023 styrelseledamot i Voltiva.

Köp av IT-tjänster
SBB har under året köpt tjänster från Voltiva AB om 9,2 mkr (-).

Ilija Batljan Invest AB
SBB har under året sålt teknisk förvaltning till Ilija Batljan Invest AB (publ), där Ilija Batljan är styrelseledamot och ägare, uppgående till 1 mkr (0,1).

Industritekniska Gymnasiet i Bergslagen AB
SBB har gjort transaktioner med bolaget om 7,2 (-) i vilka Fredrik Svensson är styrelseledamot.

Arvid Svensson Förvaltning AB
SBB har gjort transaktioner med bolaget om 0,4 (-) i vilka Fredrik Svensson är styrelseledamot.

Styrelse och bolagsledning
Löner och ersättningar, styrelse och bolagsledning
Löner och ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår av Not 8.

NOT 31 Tillkommande upplysningar avseende kassaflöde från förvärv och försäljning av dotterbolag

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalts i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2024	Totalt
Förvaltningsfastigheter	6 127
Likvida medel	43
Övriga tillgångar och fordringar	36
Förvärvade tillgångar	**6 206**
Räntebärande skulder	-1 233
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-37
Förvärvade nettotillgångar	**4 937**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-4 937**
Avdrag: Tidigare redovisat som Andelar i intressebolag/Joint ventures	2 243
Avdrag: Tidigare redovisat som Fordringar på intressebolag/Joint venturesr	1 216
Kontant erlagd köpeskilling	**-1 478**
Förvärvade likvida medel	43
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-327
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-1 762**

Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023	Totalt
Förvaltningsfastigheter	2 960
Likvida medel	14
Övriga tillgångar och fordringar	10
Förvärvade tillgångar	**2 984**
Räntebärande skulder	2 005
Övriga lång- och kortfristiga skulder	113
Förvärvade nettotillgångar	**866**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-866**
Avdrag: Betalt med aktier	-
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	827
Kontant erlagd köpeskilling	**-39**
Förvärvade likvida medel	14
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-1 603
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-1 629**

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2024	SBB Infra Structure	SBB Social Facilitites	Försäljning Norge (PPI)	Unobo	Övriga försäljningar	Total
Förvaltningsfastigheter	5 723	9 489	1 696	3 096	1 711	21 715
Likvida medel	-	18	-	-	-	18
Övriga omsättningstillgångar	284	41	31	24	-	380
Avyttrade tillgångar	**6 007**	**9 548**	**1 727**	**3 120**	**1 711**	**22 113**
Räntebärande skulder	-	-	-395	-1 003	-	-1 398
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-45	-69	-	-39	-31	-183
Avyttrade nettotillgångar	**5 962**	**9 479**	**1 331**	**2 079**	**1 680**	**20 532**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**5 962**	**9 479**	**1 331**	**2 079**	**1 680**	**20 532**
Avdrag: Omvärdering verkligt värde	-543	-247	-874	-299	-	-1 963
Avdrag: Omklassificering till Andelar i JV / intresseföretag	-	-385	-457	-	-	-842
Avdrag: Omklassificering till Fordringar på JV / intresseföretag	-760	-3 466	-	-	-	-4 226
Kontant erlagd köpeskilling	**4 659**	**5 380**	**-**	**1 780**	**1 680**	**13 500**
Likvida medel i avyttrade bolag		-18		-	-	-18
Totalt	**4 659**	**5 362**	**-**	**1 780**	**1 680**	**13 482**
Varav inlösen av minoritetsandelar				-1 733	-35	-1 768
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**4 659**	**5 362**	**-**	**47**	**1 646**	**11 714**

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023	Nordiqus	SBB Residential	Övriga försäljningar	Total
Förvaltningsfastigheter	40 823	6 215	4 993	52 031
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Likvida medel	408	2	6	416
Övriga omsättningstillgångar	145	28	9	182
Avyttrade tillgångar	**41 376**	**6 245**	**5 008**	**52 629**
Räntebärande skulder	-6 713	-2 360	-1 879	-10 952
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-631	-155	-45	-832
Avyttrade nettotillgångar	**34 032**	**3 730**	**3 084**	**40 846**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar				
Avdrag: Skillnad Redovisat fastighetsvärde / Överenskommet fastighetsvärde	34 032	3 730	3 084	40 846
Avdrag: Skillnad redovisat fastighetsvärde / Överenskommet fastighetsvärde	-2 290	-292	-514	-3 096
Avdrag: Omklassificering till Andelar i JV / intresseföretag	-10 643	-3 440	-	-14 083
Avdrag: Omklassificering till Fordringar på JV / intresseföretag	-3 883	-	-	-3 883
Kontant erlagd köpeskilling	**17 216**	**2**	**2 570**	**19 788**
Likvida medel i avyttrade bolag	-408	-2	-6	-416
Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar	-	2 360	-	2 360
Totalt	**16 808**	**2 360**	**2 564**	**21 732**
Varav inlösen av minoritetsandelar	-9 057	-	-	-9 057
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**7 751**	**2 360**	**2 564**	**12 675**

NOT 32 Avvecklad verksamhet

Nordiqus

SBBs andel i Nordiqus uppgår per 2024-12-31 till 49,84 procent och innehavet redovisas som Joint venutres och intresseföretag i koncernens balansräkning. Resultat hänförligt till Nordiqus redovisas på raden Resultat från joint ventures och intresseföretag. Se not 16 för ytterligare information.

Per 2023-01-01 ägde SBB 51 procent av Nordiqus. Under tredje kvartalet, 2023-09-24, ingick SBB avtal om försäljning av ytterligare 1,16 procent av Nordiqus och under fjärde kvartalet, 2023-11-22, fullföljdes försäljningen varvid SBB avkonsoliderade verksamheten.

Vid ingående av avtalet redovisades Nordiqus som Tillgångar som innehas för försäljning per Q3 2023. Då avyttringsgruppen utgjorde en väsentlig del av ett segment redovisades avyttringsgruppen som Avvecklad verksamhet.

Vid omklassificeringen gjordes värdering av avyttringsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader. Detta resulterade i en nedskrivning av goodwill om 2 365 mkr hänförlig till avyttringsgruppen, varav 571 mkr avser upplösning av uppskjuten skatt från tidigare rörelse-förvärv. Nedskrivningen redovisas inom avvecklad verksamhet.

Redovisning av avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet redovisas på egen rad i resultaträkningen efter periodens resultat, kvarvarande verksamhet och ingår i periodens resultat fram till och med fullföljande av försäljningen som gjordes 22 november 2023.

I samband med färdigställandet av förvärvsanalysen av Nordiqus har tidigare perioder räknats om, se not 35 för ytterligare detaljer.

Belopp i MKR	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-11-21
Intäkter	-	2 086
Driftskostnader	-	-248
Underhåll	-	-58
Fastighetsskatt	-	-14
Driftnetto	**-**	**1 766**
Administation	-	-60
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-142
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**-**	**1 564**
Värdeförändringar fastigheter	-	-2 931
Rörelseresultat	**-**	**-1 367**
Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter	-	-577
Valutakursdifferenser	-	23
Tomträttsavgälder	-	-6
Resultat före skatt	**-**	**-1 927**
Aktuell skatt	-	-201
Uppskjuten skatt	-	420
Nettoresultat	**-**	**- 1 708**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-2 540
Uppskjuten skatt	-	2 538
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	-	571
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-571
Nedskrivning goodwill	-	-1 794
Realisationsresultat	**-**	**-1 796**
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	**-**	**-3 505**

NOT 33 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden

	Koncernens resultaträkning					Koncernens balansräkning							
	Värde-förändring Fastigheter	Kreditförluster på fordringar på joint ventues och intresse-bolag	Resultat förtidslösen lån	Upp-skjuten Skatt	Årets resultat, avvecklad verkdsamhet	Förvalt-nings-fastighe-ter	Andelar i intres-sebolag / joint ventures	Ford-ringar på intres-sebolag / joint ventures	Uppskju-ten skatt	Balanse-rad vinst inkl årets total-resultat[1)]	Hybrido-bligatio-ner	Övriga reserver	Innehav utan bestäm-mande inflytande
2024													
Försäljning av fastigheter													
SBB Infrastructure AB	-543	-78	-	461	-	-5 723	-	-358	-461	-	-	-	-
SBB Social Facilities AB	-247	-111	-	478	-	-9 489	-	3 478	-478	-	-	-	-
Public Property Invest ASA	-874	-	-	129	-	-1 696	-	-	-129	-	-	-	-
Försäljning till innehavare utan bestämmande inflytande													
Sveafastigheter AB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 721	-	-	5 660
Inlösen obligationer och hybridobligationer													
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB	-	-	18	-466	-	-	-	-	466	2 262	-3 372	-380	-
2023													
Försäljning av fastigheter													
Nordiqus AB	-	-	-	-	-1 796	-40 841	-	-	-3 109	-	-	-	-
SBB Residential Properties AB	-372	-	-	196	-	-6 215	-	-	-196	-	-	-	-

1) Lämnade upplysningar avser endast de transaktioner som redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

SBB Infrastructure AB

I februari 2024 ingick SBB avtal om bildandet av ett joint venture-bolaget SBB Infrastructure AB tillsammans med Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners. I samband med etableringen ingick SBB Infrastructure avtal med SBB om förvärv av fastigheter om 5,7 mdkr, motsvarande marknadsvärde per 2023-12-31. I samband med förvärvet ingick SBB Infrastructure AB ett låneavtal om ca 5,2 miljarder kronor med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners ("Atlas"). En del av lånelikviden användes för förvärv av fastigheterna, och en del av lånelikviden användes för att refinansiera skulder till SBB. Låneavtalet innefattade även att SBB Infrastructure erhöll ytterligare säkerhet för lånet till SBB i form av fastigheter värderade till 3,7 miljarder kronor. Dessa fastigheter är redovisade som ställda säkerheter, se not 28.

Avyttringen av fastigheterna har redovisats till verkligt värde. Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag. Skillnaden mellan tillgångarnas nettovärde och det bedömda verkliga värdet vid förvärvstidpunkten om -372 mkr har redovisats som en reducering av det redovisade värdet av SBB:s fordran på SBB Infrastructure.

Skillnaden mellan tillgångarnas tidigare redovisade värde och det bedömda verkliga värdet har redovisats som *Värdeförändring fastighet.* Tidigare uppskjuten skatt har redovisats som *Uppskjuten skatt* i koncernens resultaträkning.

SBB har en långfristig fordran på SBB Infrastructure AB om nominellt 2 984 mkr med ett redovisat värde om 2 350 mkr samt en långfristig skuld till SBB Infrastructure med redovisat värde om 2 708 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 9,89 procent och skulden med EURIBOR + 5 procent. Fordran och skulden har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta 12,8 procent respektive EURIBOR + 5 procent. Verkligt värdevärderingen gav upphov till en resultateffekt om -171 mkr som redovisats som *Värdeförändring fastighet.*

I samband med första redovisningstillfället har SBB i enlighet med IFRS 9 avseende fordran redovisat en förväntad kreditförlust om -78 mkr som *Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag.*

SBB Social Facilities AB

I maj 2024 ingick SBB avtal om bildandet av ett joint venture-bolaget SBB Social Facilities AB tillsammans med Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners. I samband med etableringen ingick SBB Social Facilities avtal om förvärv av fastigheter om 9,5 mdkr från SBB, motsvarande marknadsvärdet per 31 mars 2024. I samband med förvärvet ingick SBB Social Facilitites ett låneavtal med Castlelake och Alta om 5,7 mdkr. En del av lånelikviden användes för förvärv av fastigheterna och en del av lånelikviden användes för att refinansiera skulder till SBB.

Avyttringen av fastigheterna har redovisats till verkligt värde. Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag. Skillnaden mellan tillgångarnas nettovärde och det bedömda verkliga värdet vid förvärvstidpunkten om -123 mkr har redovisats som koncernmässigt undervärde.

Skillnaden mellan tillgångarnas tidigare redovisade värde och det bedömda verkliga värdet har redovisats som *Värdeförändring fastighet*. Tidigare uppskjuten skatt har redovisats som *Uppskjuten skatt* i koncernens resultaträkning.

SBB har en långfristig fordran på SBB Social Faciltiites AB om nominellt 3 680 mkr med ett redovisat värde om 3 478 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 10,0 procent. Fordran har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta 11,8 procent. Verkligt värdevärderingen gav upphov till en resultateffekt om -124 mkr som redovisats som *Värdeförändring fastighet.*

I samband med första redovisningstillfället har SBB i enlighet med IFRS 9 avseende fordran redovisat en förväntad kreditförlust om -111 mkr som *Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag.*

Försäljningen fastigheter till Public Property Invest ASA (PPI) samt deltagande i nyemission i PPI

SBB ägde vid årets ingång 44,8 procent av aktierna i Public Property Invest ASA (PPI). I april 2024 ingick SBB avtal med PPI om försäljning av fastigheter till ett värde om 1 696 mkr, med tillhörande lån om 395 mkr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier, beräknade till substansvärde motsvarande 39,1kr / aktie. Försäljningen av fastigheterna var vilkorad börsnoteringen av PPI. I samband med börsnotering av PPI tecknade SBB kontant 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5 NOK/aktie.

Då försäljningen har skett i utbyte mot ickemonetära tillgångar har de erhållna tillgångarna värderats till verkligt värde. Då transaktionen var vilkorad börsnoteringen har teckningskursen vid börsnoteringen använts för fastställande av det verkliga värdet. Skillnaden mellan fastigheternas tidigare redovisade värde och det bedömda verkliga värdet om -874 mkr har redovisats som *Värdeförändring fastigheter.* Tidigare uppskjuten skatt har redovisats som *Uppskjuten skatt* i koncernens resultaträkning.

Vid tidpunkten för förvärvet i april 2024 har PPI en affärsverksamhet som utgörs av anställds personal, som tillsammans har kapacitet att utföra enintegrerad uppsättning aktiviteter som syftar till att generera ekonomiska fördelar. I förvärvsanalysen har full uppskjuten skatt beaktats, vilket gett upphov till en implicit goodwill motsvarande den uppskjutna skatten. Vid identifierade av förvärvade nettotillgångar har SBB identifierat en negativ goodwill om 126 mkr som redovisats i koncernens resultaträkningen såsom *Resultat från joint ventures och intresseföretag, varav upplösning negativ goodwill.*

Belopp i MKR	**PPI April 2024**
Anläggningstillgångar	
Förvaltningsfastigheter	9 658
Derivat	43
Övriga anläggningstillgångar	7
Omsättningstillgångar	
Kundfordringar	6
Övriga omsättningstillgångar	16
Likvida medel	1 666
Summa tillgångar	**12 389**
Långfristiga skulder	
Uppskjuten skatt	69
Långfristiga finansiella skulder	3 698
Derivat	17
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga finansiella skulder	2 198
Leverantörsskulder	17
Aktuella skatteskulder	9
Övriga kortfristiga skulder	29
Summa skulder	**7 055**
Nettotillgångar	**5 334**
Justeringar	
Uppskjuten skatt	994
Goodwill	-994
Summa justerade nettotillgångar	**5 334**
SBBs andel vid förvärv	36,26%
SBBs andel av justerade nettotillgångar vid förvärv	**1 934**
Bokfört värde innan förvärv	1 181
Förvärv, kontant	169
Förvärv, tillskjutande av tillgångar, brutto	1 331
Förvärv, tillskjutande av tillgångar, avdrag verkligt värde	-874
Förvärv totalt	**1 807**
Negativ goodwill	126

SBB äger vid årets utgång 35,16 procent av aktierna i PPI.

Notering av Sveafastigheter

I september 2024 offentliggör SBB:s dotterbolag Sveafastigheter sin avsikt att noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 7 januari fastställde SBB transaktionsvillkor för börsintruktionen. Vid noteringen erbjöds teckning om högst 88 miljoner aktier, motsvarande 44 procent av det totala antalet aktierna i Sveafastigheter, till en kurs inom intervallet 39,5 till 45,5 kronor. Sveafastigheter utgjordes av 329 dotterbolag inom SBB-koncernen, med en sammanlagd fastighetsportfölj om 27,5 mdkr innefattande fastigheter i förvaltning samt produktion.

Den 18 oktober var första handelsdagen för Sveafastigheter. Teckningen skedde till kursen 39,5kr/aktie. Totalt, inklusive övertilldelningsoption och pristabiliserande åtgärder, tecknades 77,6 miljoner aktier. Tecknings-likviden uppgick netto till 2 956 mkr, efter avdrag för emissionskostnader om 117 mkr, och har redovisat inom koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Skillnaden, -2 721 mkr, mellan erhållen teckningslikvid och innehav utan bestämmande inflytande vid transaktionstillfället har redovisats som en minskning av balanserade vinstmedel, hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Obligationsutbytestransaktioner Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB

Den 13 december 2024 offentliggjorde SBB ett erbjudande om utbyte av obligationer och hybridobligationer emitterade av Samhällsbyggnads-bolaget i Norden AB samt SBB Treasury Oyj till obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Den 18 december offentliggjordes resultatet av utbyteserbjudandet, där sammanlagt obligationer om 30,2 mdkr och hybridobligationer om 3,8 mdkr byttes mot nyemitterade obligationer om 32 mdkr.

Utbyteserbjudandet har redovisningsmässigt delats upp i tre transaktionskategorier:

- Utbyte av EUR-obligationer mot EUR-obligationer
- Utbyte av EUR-hybridobligationer mot EUR-obligationer
- Utbyte av SEK-obligationer mot EUR-obligationer.

I samtliga fall har SBB gjort en bedömning huruvida det skett en väsentlig lånemodifiering. Bedömningen har skett genom både en kvantitativ och en kvalitativ utvärdering. I de fall då utbytet skett mellan två skuldinstrument i olika emissionsvalutor, SEK till EUR, har SBB bedömt att det skett en väsentlig lånemodifiering med utgångspunkt från kvalitativ bedömning.

I de fall då obligationsutbytet har skett inom samma emissionsvaluta har SBB ej bedömt att det skett en väsentlig lånemodifiering utifrån ett kvalitativt hänseende. I dessa fall har SBB gjort en kvantitativ analys där skillnaden mellan det diskonterade nuvärdet av samtliga kontraktuella betalningar för respektive inbytt och utgivet skuldinstrument har bedömts. SBB har konstaterat att i de fall EUR-hybridobligationer bytts mot EUR-obligationer har skillnaden överstigit 10 procent, varvid väsentlig lånemodifiering anses ha skett.

I de fall väsentlig lånemodifiering anses föreligga har de nyemitterade obligationerna redovisats till verkligt värde. Det verkliga värdet har approximerats till det genomsnittliga marknadspriset för de nyemitterade obligationerna under perioden 20 december 2024 till 31 december 2024. Utbytet av hybridobligationer till det tidigare redovisade värdet om 3 752 mkr, redovisade inom eget kapital, har givit en realisationsvinst om 2 262 mkr. Realisationsvinsten har redovisats i koncernens rapport över förändringar i eget kapital såsom en ökning av balanserade vinstmedel hänförligt till moderbolagets aktieägare såsom Inlösen hybridobligationer, efter avdrag för skatteffekter om 466 mkr. Under året har en sammanlagd ökning av balanserade vinstmedel hänförligt till moderbolagets aktieägare om 5 544 mkr redovisats såsom Inlösen hybridobligationer till följd av andra kontanta inlösningar av hybridobligationer. Skatteeffekten hänförlig till inlösen hybridobligationer uppgår till 918 mkr.

Sammanlagt utbyttes SEK-obligationer till ett tidigare redovisat värde om 189 mkr till EUR-obligationer. Det redovisade värdet av de ny-emitterade EUR-obligationerna uppgick vid första redovisningstillfället till 171 mkr, varvid realisationsvinsten uppgick till 18 mkr, vilket har redovisats i koncernens resultaträkning såsom Resultat av förtidslösen lån. Under året har sammanlagt 1 138 mkr redovisats som Resultat av förtidsinlösen lån hänförligt till andra transaktioner.

Sammanlagt utbyttes EUR-obligationer med ett tidigare redovisat värde om 28 425 mkr mot nyemiterade EUR-obligationer.

NOT 34 Väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Koncernens egna kapital uppgår vid årets utgång till 26 585 mkr (36 845), varav 5 774 mkr (2 445) utgörs av innehav utan bestämmnade inflytande. Av innehav utan bestämmande inflytande 5 774 mkr utgörs 5 773 mkr av innehav utan bestämmnade inflytande i Sveafastigheter AB med säte i Stockholm, där SBB innehar 61,2 procent av kapitalet och rösterna, och 38,8 procent av kapitalet och rösterna innehas av andra aktieägare. Sveafastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm First Premier Growth Market.

Av koncernens likvida medel om 2 491 mkr (3 845) innehas 308 mkr av Sveafastigheter. Dessa medel är tillgängliga för SBB-koncernen först efter eventuellt utdelningsbeslut. För närvarande finns ingen föreslagen utdelning eller tidigare utdelningsbeslut.

Vid årets utgång har samtliga skulder och fordringar mellan SBB och Sveafastigheter reglerats.

Belopp i MKR	SBB	varav Sveafastigheter
Goodwill	1 264	76
Förvaltningsfastigheter	55 653	28 140
Andelar i joint ventures och intresseföretag	15 551	-
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	7 456	-
Övriga anläggningstillgångar	2 054	303
Summa anläggningstillgångar	**81 978**	**28 519**
Omsättningsfastigheter och Övriga kortfristiga fordringar	1 711	254
Likviditetsplaceringar	371	-
Likvida medel	2 491	308
Tillgångar som innehas för försäljning	309	
Summa omsättningstillgångar	**4 882**	**562**
Summa Tillgångar	**86 862**	**29 082**
Aktiekapital	165	1[1)]
Övrigt tillskjutet kapital, Reserver, Balanserade Vinstmedel inkl årets resultat	12 052	9 106[1)]
Hybridobligation, inkl Övriga reserver	8 594	-
Innehav utan bestämmande inflytande	5 774	5 773[1)]
Summa eget kapital	**26 585**	**14 879**
Uppskjutna skatteskulder	1 824	1 027
Skulder till kreditinstitut	16 815	10 421
Obligationslån	38 922	1 683
Övriga lång- och kortfristiga skulder	2 716	1 072
Summa lång- och kortfristiga skulder	**60 277**	**14 203**
Summa Eget kapital och Skulder	**86 862**	**29 082**

1) Eget kapital i Sveafastigheter uppgår till 14 879. Redovisade belopp avser Sveafastigheters andel av SBBs redovisade belopp. Sveafastigheters Aktiekapital uppgår till 0,5 mkr.

Rapport över totalresultat i sammandrag	Sveafastigheter
Årets resultat	-1 125
Övrigt totalresultat	-
Årets totalresultat	**-1 125**

Kassaflödeanalys i sammandrag	Sveafastigheter
Likvida medel vid periodens början	316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192
Ökning/minskning av likvida medel	**-8**
Likvida medel vid periodens slut	**308**

NOT 35 Omräkning av tidigare perioder

I samband med färdigställandet av förvärvsanalysen av Nordiqus har tidigare perioder räknats om. Skillnader mot tidigare publicerade årsredovisningar redovisas i tabellen nedan. Se Not 16, *Andelar i joint ventures* och intresseföretag, samt Not 32, *Avvecklad verksamhet,* för mer information.

Koncernens resultaträkning

	2023-01-01 – 2023-12-31		
Belopp i mkr	**ÅR 2024**	**ÅR 2023**	**Skillnad**
Resultat från intresseföretag/JV	-5 560	-6 017	457
varav förvaltningsresultat	*195*	*169*	*26*
varav värdeförändring	*-2 485*	*-2 498*	*13*
varav skatt	*207*	*196*	*11*
varav försäljningsresultat	*-3 416*	*-3 416*	*-*
varav nedskrivning och omvärdering	*-469*	*-469*	*-*
varav upplösning negativ goodwill	*407*	*-*	*407*
Resultat före skatt	-20 722	-21 179	457
PERIODENS RESULTAT, kvarvarande verksamhet	-18 370	-18 827	457
Avvecklad verksamhet	-3 505	-2 763	-742
PERIODENS RESULTAT	-21 874	-21 590	-285

Koncernens balansräkning

	2023-12-31		
Belopp i mkr	**ÅR 2024**	**ÅR 2023**	**Skillnad**
Andelar i intresseföretag/joint ventures	17 591	17 876	-285
Summa anläggningstillgångar	102 120	102 405	-285
SUMMA TILLGÅNGAR	107 822	108 107	-285
Summa eget kapital	36 845	37 131	-285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	107 822	108 107	-285

NOT 36 Händelser efter balansdagen

- Obligationsinnehavaren som accelererat EMTN-obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB.
- Valberedningen förelår nyval av Han Suck Song och Tone K. Omsted som styrelseledamöter vid årsstämman den 13 maj 2025. Till omval föreslås Lennart Sten (ordförande), Ilija Batljan, Lennart Schuss, Lars Rodert och Hans Runesten som styrelseledamöter. Sven-Olof Johansson har avböjt omval med hänvisning till andra engagemang i bland annat Fastpartner och PPI.
- I april har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (”SBB”) och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.”

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2024[1)]	2023[2)]
Nettoomsättning		347	202
Personalkostnader	4	-99	-83
Övriga rörelsekostnader	3	-592	-582
Rörelseresultat		**-345**	**-462**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från joint ventures och intresseföretag		-928	-3 787
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		-11	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6, 7	18 312	10 297
Räntekostnader och liknande resultatposter[1)]	6, 7	-17 635	-9 744
Resultat förtidsinlösen lån	7	425	-117
Valutakursdifferenser	7	-1 417	527
Värdeförändringar finansiella instrument		-238	-2 439
Resultat före skatt		**-1 838**	**-5 725**
Bokslutsdispositioner	8	-	192
Resultat före skatt		**-1 838**	**-5 533**
Skatt	9	194	284
PERIODENS RESULTAT		**-1 644**	**-5 249**

1) Moderbolagets resultaträkning och balansräkningen skiljer sig från bokslutskommunike publicerad 2025-02-19. Skillnaden är hänförlig till ränteintäkter och räntekostnader från koncernföretag.
2) SBB har för moderbolagets räkning identifierat fel i tidigare perioder avseende felaktig elimineering av utdelning från intressebolag samt felaktig periodisering av administrationskostnader. I enlighet med IAS 8 har felen korrigerats i den period som felet uppstod. Fel avseende utdelning från intressebolag uppgår avseende 2022 till 304 mkr och avseende 2023 till 270 mkr. Rättelsen påverkar moderbolagets egna kapital positivt. Fel avseende administrationskostnader uppgår för 2023 till -153 mkr och påverkar moderbolagets egna kapital negativt. Ovanstående fel har inte påverkat koncernens resultat och finansiella ställning i tidigare perioder och inte heller innevarande period.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Periodens resultat		-1 644	-5 249
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		**-1 644**	**-5 249**

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING
Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 54 (35) anställda. Nettoomsättningen uppgår till 347 mkr (202) och består till största del av management fee. Bolagets kostnader inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -551 mkr (-655).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	14 764	28 378
Andelar i joint ventures och intresseföretag	11	1 226	10 443
Fordringar hos joint ventures och intresseföretag	12	-	4 612
Fordringar hos koncernföretag	17	17 792	-
Uppskjutna skattefordringar	9	50	774
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	1	752
Derivat	12	234	470
Övriga långfristiga fordringar	12	-	1 382
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 067**	**46 810**
Summa anläggningstillgångar		**34 067**	**46 810**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		13	726
Derivat		34	203
Kundfordringar		17	1
Aktuella skattefordringar		52	52
Övriga fordringar	12	239	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82	151
Summa kortfristiga fordringar		**437**	**1 147**
Likviditetsplaceringar	12	341	173
Kassa och bank	12, 14	1 323	3 463
Summa omsättningstillgångar		**2 101**	**4 783**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 170**	**51 593**

Belopp i MKR	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		165	165
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital			
Överkursfond		27 724	27 712
Balanserat resultat		-22 457	-20 665
Hybridobligation		8 297	16 480
Årets resultat		-1 644	-5 252
Summa fritt eget kapital		**11 921**	**18 275**
Summa eget kapital		**12 086**	**18 439**
Obeskattade reserver	16	**85**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 353	1 798
Obligationslån	12	1 689	22 058
Skulder till joint ventures och intressebolag		107	-
Derivat	12	161	264
Skulder till koncernföretag	17	14 048	2 042
Summa långfristiga skulder		**18 358**	**26 162**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	594	2 244
Obligationslån	12	4 630	685
Derivat	12	6	1 290
Leverantörsskulder	12	-	5
Övriga skulder	12	40	156
Skuld utdelning		-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	372	394
Summa kortfristiga skulder		**5 642**	**6 906**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 170**	**51 593**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Summa bundet eget kapital	Överkursfond[1)]	Balanserat resultat	Hybrid-obligation	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**165**	**165**	**27 712**	**-18 174**	**16 524**	**26 062**	**26 227**
Årets resultat	-	-	-	-5 252	-	-5 252	-5 252
Övrigt totalresultat	-	-	-	23	-	23	23
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**- 5 299**	**-**	**-5 229**	**-5 229**
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	44	-44	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-	-2 482	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-517	-	-517	-517
Innehållen ränta Hybrid	-	-	-	343	-	343	343
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	98	-	98	98
Utgående eget kapital 2023-12-31	**165**	**165**	**27 712**	**-25 917**	**16 480**	**18 275**	**18 439**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**165**	**165**	**27 712**	**-25 917**	**16 480**	**18 275**	**18 439**
Årets resultat	-	-	-	-1 644	-	-1 644	-1 644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**- 1 644**	**-**	**-1 644**	**-1 644**
Emission teckningsoptioner	-	-	12	-	-	12	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-354	-	-354	-354
Utdelning återköpta D-aktier	-	-	-	89	-	89	89
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	4 726	-7 862	-3 136	-3 136
Inlösen del av hybridobligation, valutareserv hybridobligation	-	-	-	818	-818	-	-
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-497	497	-	-
Upplupen ränta hybrider 2024	-	-	-	-329	-	-329	-329
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-313	-	-313	-313
Innehållen ränta Hybrid	-	-	-	237	-	237	237
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	-917	-	-917	-917
Utgående eget kapital 2024-12-31	**165**	**165**	**27 724**	**-24 101**	**8 297**	**11 921**	**12 086**

[1)] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital.

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 838	-5 725
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från joint ventures och intresseföretag		928	3 787
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		11	-
Värdeförändring finansiella instrument		238	2 439
Finansnetto		315	963
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		123	270
Erlagd ränta		-17 627	-11 136
Erhållen ränta		18 226	9 411
Betald skatt		-	100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**377**	**109**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-289	186
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-235	-2 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-147**	**-2 218**
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-21 951	-2 521
Försäljning aktier i dotterföretag		35 357	1 754
Investeringar i intresseföretag		-	-10 718
Försäljning andelar i intresseföretag		8 329	3 591
Förändring av fordringar hos intresseföretag		4 883	-4 557
Förändring av fordringar hos koncernföretag		-17 792	-
Förändring av finansiella tillgångar		-482	-1 168
Förändring av andra långfristiga fordringar		1 382	-1 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**9 725**	**-15 001**
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner		12	-
Inlösen hybridobligationer		-3 136	-
Återköp D-akiter		-354	-
Utbetald utdelning		-2 133	-1 659
Utbetald utdelning, hybridobligationer		-405	-
Förändring skulder koncernföretag		-137	32 044
Upptagna lån		-	2 891
Amortering lån		-5 565	-15 075
Förändring cash collaterals		-	-2 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-11 718**	**16 023**
Periodens kassaflöde		**-2 140**	**-1 195**
Likvida medel vid periodens början		**3 463**	**4 658**
Likvida medel vid periodens slut	**14**	**1 323**	**3 463**

Moderbolagets noter (1-24)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 ”Redovisning för juridisk person”. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Den 13 december 2024 offentliggjorde SBB ett erbjudande om utbyte av obligationer och hybridobligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt SBB Treasury Oyj till obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Den 18 december offentliggjordes resultatet av utbyteserbjudandet, där sammanlagt obligationer om 30,2 mdkr och hybridobligationer om 3,8 mdkr byttes mot nyemitterade obligationer om 32 mdkr.

Obligationsutbytet föregicks av att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB sålde 1 021 st dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, ett helägt dotterbolag till SBB Samhäll Norden 1 AB, 559487-8695, som är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660.

SBB har gjort bedömningen att transaktionerna utgör en common control-transaktion. Redovisning av transaktioner mellan parter som står under common control är ett i huvudsak oreglerat område både inom både IFRS och svensk normgivning, där RFR 2, avsnitt IFRS 3 Rörelseförvärv, innefattar exkludering av common controltransaktioner i IFRS 3.

BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion klargör betydelsen av transaktionens ekonomiska innebörd och att likvärdiga transaktioner ska redovisas på samma sätt oavsett hur transaktionen legalt hanteras. Vid fusion av helägt dotterbolag samt vid nedströmsfusion av moderbolag, överförs tillgångar och skulder till redovisade värden (”bokförda värden”), utan omvärdering. Redovisade värden omfattar även koncernmässiga värden. SBB har gjort bedömningen att transaktionerna inom ramen för obligationsutbytet kan liknas vid en nedströms fusion.

Eftersom SBB:s emitterade obligationslån legalt inte kunde överföras från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB förrän obligationsinnehavarna accepterat transaktionen, så överfördes skulderna temporärt via en revers som ersattes med obligationslån så snart avtalen härför är på plats och gäldenärsbyte genomförts gentemot obligationsinnehavarna.

Common control-transaktionen omfattade både tillgångarna och de noterade obligationslånen. SBB:s obligationslån kunde legalt inte överföras innan gäldenärsbytet genomförts med nyemitterade obligationer från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB Holding till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Temporärt användes därför en SBB därför en temporärrevers.

Överföring av tillgångar och upprättande av temporär reversskuld som skedde i slutet av juni 2024 var villkorad av att obligationsinnehavarna accepterar gäldenärsbytet.

Transaktionerna inom SBB koncernen var vilkorade fram tills dess att modifieringen trätt i kraft. De nya obligationerna emitteras av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB men det är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som genomför obligationsutbytet. SBB gör därför bedömningen att det är rimligt att det redovisade värdet av det modifierade obligationslånen är det som redovisningsmässigt betraktas som överfört till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB trots att det var Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB som formellt emitterade obligationslån.

För övriga upskattningar och bedömningar, se Not 3 i Koncern.

NOT 3 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2024	2023
Revisionsuppdraget	15	22
Annan revisionsverksamhet	3	-
Övriga tjänster	6	-
Summa	**24**	**22**

NOT 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

NOT 5 Resultat från andelar i koncernbolag

Redovisningsprincip

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

	2024	2023
Erhållna utdelningar från koncernföretag	-	2 500
Resultat från andelar i koncernföretag	- 160	- 2 005
Summa	**160**	**495**

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024	2023
Ränteintäkter från koncernbolag	17 900	7 384
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	247	26
Övriga finansiella intäkter	51	248
Summa	**18 198**	**7 657**
Erhållna utdelningar	123	2 500
Realisationsresultat försäljning koncernföretag	200	270
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-208	-130
Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter	**18 312**	**10 297**

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Förtidsinlösen lån	2024	2023
Kostnader i samband med förtidsinlösen av lån	426	-
Summa förtidsinlösen lån	**426**	**-**

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2024	2023
Räntekostnader, räntederivat	400	570
Valutakursdifferenser, räntederivat	-	124
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**400**	**694**

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024	2023
Räntekostnader till koncernbolag	-17 036	-7 355
Övriga räntekostnader	-902	-962
Valutakursdifferenser, finansiella poster[1)]	-1 417	403
Övriga finansiella kostnader	-98	-240
Summa	**-19 453**	**-8 154**
Försäljningsresultat Nordiqus	-	-1 874
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-18 627**	**-9 334**

1) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden.

NOT 8 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip
Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	-	192
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Summa	**-**	**192**

NOT 9 Skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat	-	-98
Skatt hänförlig till tidigare år	-	3
Summa aktuell skatt	**-**	**-95**
Uppskjuten skatt underskott	-509	-106
Uppskjuten skatt derivat	316	484
Summa uppskjuten skatt	**-194**	**379**
Redovisad skatt	**-194**	**284**

Avstämning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat före skatt	-1 838	-6 162
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	379	1 269
Skatt hänförlig till tidigare år	-	3
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	345	541
Ej avdragsgilla kostnader	-204	-1 543
Justering skatt på derivat	-327	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	14
Redovisad skatt	**194**	**284**
Effektiv skattesats	-11%	-5%

Avstämning uppskjuten skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	774	400
Nyttjande av skattemässiga underskott	-	-110
Aktivering av skattemässiga underskott	151	-
Förändring derivat	-599	208
Uppskjuten skatt goodwill	-277	276
Utgående redovisat värde	**50**	**774**

NOT 10 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 378	28 213
Förvärv/aktieägartillskott	21 951	1 342
Nedskrivningar	-208	-130
Försäljningar	-35 357	-1 047
Utgående redovisat värde	**14 764**	**28 378**

Direktägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Säte	Aktier	Kapital-andel	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	-	3 831
SBB Samhäll Norden 1 AB	559487-8695	Stockholm	25 000	100%	14 718	-
Hemfosa Fastighets AB	556917-4377	Stockholm	180 488 248	98%	-	23 529
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)	559084-4352	Stockholm	15 230	99%	-	191
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	-	623
SBB Educo Holding AB	559434-9028	Stockholm	25 000	100%	-	-
SBB Holding AB	559443-0471	Stockholm	25 000	100%	-	0
SBB LSS Housing AB	559464-1648	Stockhom	25 000	100%	40	0
SBB Norden HoldCo 1 AB	559464-1622	Stockholm	25 000	100%	-	0
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	6	-
SBB Treasury OY	3147399-4	Helsingfors	1 000	100%	-	1
SBB Social Infra AB	559438-5386	Stockholm	25 000	100%	-	-
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	1 000	100%	-	203
Redovisat värde i moderföretaget					**14 764**	**28 378**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Aktiebolaget Högkullen (publ)	559002-5465	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Sverige	100
Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Sverige	100
Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Sverige	100
Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Sverige	100
Alfa SSM Holding AB	556840-4239	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter AB	556921-1229	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB	559359-2487	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB	559359-2495	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB	559359-2552	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB	559359-2529	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB	559359-2537	Sverige	100
Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB	559359-2560	Sverige	100
Apylonen Holding AB	559199-8264	Sverige	100
Asunto Oy Kuopion Savolankoti	2329895-4	Finland	100
Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I	2127861-8	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena	1095642-8	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni	2362048-0	Finland	100
Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	Sverige	100
Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Sverige	100
Biskop Svane ApS	37855782	Danmark	100
Bollnäs Bandy Fastighets AB	559147-1452	Sverige	100
Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB	559215-3125	Sverige	100
Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB	559252-5652	Sverige	100
Bostadsrättsföreningen Elverkshuset	769630-5171	Sverige	66,7
Botanikern Garage AB	559192-9814	Sverige	100
BoVillan AB	556717-9824	Sverige	100
Dagbrottet Invest AB	556596-6545	Sverige	100
Dalbo Holding 1 AB	559099-1500	Sverige	100
E:A Årby Norra Fastigheter II AB	559338-1741	Sverige	100
EA Årby Norra Fastighets AB	559338-1774	Sverige	100
Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleaseholder to the landlease of Linnankatu 23)	0681979-7	Finland	100
Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Sverige	100
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Sverige	100
Fastighets AB Larus	559003-2602	Sverige	100
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 103 AB	559278-2873	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 105 AB	559282-0392	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 106 AB	559282-0400	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 107 AB	559282-0418	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 108 AB	559291-0847	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 115 AB	559319-0159	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 117 AB	559343-3476	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 119 AB	559370-8927	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 120 AB	559382-4831	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 121 AB	559382-4849	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 123 AB	559382-4864	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 127 AB	559384-7212	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 129 AB	559384-7238	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 132 AB	559384-7261	Sverige	88
Fastighetsutveckling IB 133 AB	559395-8100	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 134 AB	559395-8118	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 135 AB	559395-8126	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 136 AB	559395-8134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 137 AB	559395-8142	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 138 AB	559395-8159	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 27 AB	559115-3340	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 31 AB	559115-3308	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 38 AB	559115-3225	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 43 AB	559115-3738	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 58 AB	559115-6491	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 72 AB	559154-7608	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 74 AB	559154-7574	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 76 AB	559153-7948	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 78 AB	559159-7520	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 80 AB	559159-7488	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 81 AB	559159-7454	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 82 AB	559160-9507	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 83 AB	559160-9499	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 84 AB	559162-1270	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 86 AB	559162-1312	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 87 AB	559162-1213	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 88 AB	559162-1247	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 92 AB	559174-5947	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 94 AB	559202-3179	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 98 AB	559220-0520	Sverige	100
Feiring Eiendom AS	997676858	Norge	100
FL Årby Norra II AB	559327-2031	Sverige	100
FL Årby Norra III AB	559338-9751	Sverige	100
FL Norra Årby AB	559201-9169	Sverige	100
FL-Nystavaren AB	559181-7266	Sverige	100
Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för.	757202-7253	Sverige	100
Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB	559255-4033	Sverige	100
GC Helsehus AS	916345720	Norge	100
Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag	556236-6293	Sverige	100
Gyllene Ratten Aktiebolag	556773-2804	Sverige	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Sverige	100
Hemfosa Fastigheter AB	556917-4377	Sverige	100
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Finland	100
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Sverige	100
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Sverige	100
Högkullen LSS Uppsala AB	559135-5424	Sverige	100
Högkullen Sätra 1 AB	559410-2674	Sverige	100
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Sverige	100
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Sverige	100
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Sverige	100
IB Bostad 100 AB	559322-4271	Sverige	100
IB Bostad 101 AB	559330-2333	Sverige	100
IB Bostad 102 AB	559330-2341	Sverige	100
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Sverige	100
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Sverige	100
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Sverige	100
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Sverige	100
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Sverige	100
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Sverige	100
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Sverige	100
IB Bostad 34 AB	559070-4598	Sverige	100
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Sverige	100
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Sverige	100
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Sverige	100
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Sverige	100
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Sverige	100
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Sverige	100
IB Bostad 53 AB	559154-7657	Sverige	100
IB Bostad 54 AB	559154-7582	Sverige	100
IB Bostad 55 AB	559154-7590	Sverige	100
IB Bostad 56 AB	559154-7558	Sverige	100
IB Bostad 57 AB	559154-7541	Sverige	100
IB Bostad 58 AB	559154-7533	Sverige	100
IB Bostad 59 AB	559153-7906	Sverige	100
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Sverige	100
IB Bostad 62 AB	559159-7504	Sverige	100
IB Bostad 64 AB	559161-5660	Sverige	100
IB Bostad 65 AB	559161-5678	Sverige	100
IB Bostad 66 AB	559162-1361	Sverige	100
IB Bostad 67 AB	559162-1379	Sverige	100
IB Bostad 68 AB	559162-1387	Sverige	100
IB Bostad 69 AB	559162-1395	Sverige	100
IB Bostad 70 AB	559162-1403	Sverige	100
IB Bostad 71 AB	559162-1411	Sverige	100
IB Bostad 72 AB	559162-1437	Sverige	100
IB Bostad 73 AB	559162-1429	Sverige	100
IB Bostad 77 AB	559194-3559	Sverige	100
IB Bostad 84 AB	559266-0814	Sverige	100
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Sverige	100
IB Bostad 94 AB	559268-3956	Sverige	100
IB Bostad 95 AB	559305-4835	Sverige	100
IB Bostad 96 AB	559314-1459	Sverige	100
IB Mitt AB	556901-7865	Sverige	100
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Sverige	100
IB Sundsvall AB	559023-2855	Sverige	100
Jagbacken Fastighets III AB	559197-3895	Sverige	100
Jagbacken Fastighets IV AB	559197-3903	Sverige	100
Jagbacken Fastighets V AB	559204-7251	Sverige	100
Jagbacken Fastighets VI AB	559204-7269	Sverige	100
Jagbacken Parkering AB	559447-5641	Sverige	100
Jagbacken Växeln 1 AB	559341-1969	Sverige	100
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Sverige	100
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB	559084-4352	Sverige	100
Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2	2939231-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30	2939232-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6	2857072-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8	2857074-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1	2921580-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 8	2846035-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3	1717365-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17	2939218-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4	2939226-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3	2939227-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Hulda-koti	1638437-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3	2771315-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14	2857559-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8	2836555-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3	2768712-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokojantie 41	3021460-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiniementie 24	2771318-2	Finland	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16	2156983-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3	2405353-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3C	2315553-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Namika	2446601-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1	2924006-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1	2877018-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10	2771317-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5	2850473-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A	2841382-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B	2862839-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Raision Lasikuutio	2964541-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3	2783249-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie	2850474-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3B	2406687-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi	3008766-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13	2848269-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Tyrnävän Villentie 3-5	2281998-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28	2749355-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Lillbacken	3087918-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Mäkiranta	3087917-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Rientamo	3087916-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Skogsbacken	3087919-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Vantaan Tarina	2340852-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Finland	100
Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13	2902633-5	Finland	100
Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5	3007425-4	Finland	100
Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16	3016123-5	Finland	100
Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5	3015841-5	Finland	100
Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2	2959601-2	Finland	100
Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4	2961360-1	Finland	100
Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy	2857064-6	Finland	100
Koy Espoon Komentajankatu 5	2424805-1	Finland	100
KOy Harjavallan Siltalanranta 2	2939223-9	Finland	100
Koy Helsingin Itäkatu 11	0513769-8	Finland	100
KOy Ilmajoen Jussintie 2	1443982-3	Finland	100
KOy Kajaanin Samoojantie 2	2857557-8	Finland	100
Koy Kiviharjuntie 11	3087890-6	Finland	100
Koy Poijupuisto	0495961-4	Finland	100
KOy Suonenjoen Väinönkatu 7	0889630-7	Finland	100
Koy Technopolis Tohloppi	2498815-6	Finland	100
Koy Tiistilän Miilu	2696373-7	Finland	100
Koy Tiistinhovi	2696319-8	Finland	100
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Sverige	100
Lyn Parkering AS	996440192	Norge	100
Magsam Holding 1 AB	559267-5218	Sverige	100
Magsam Holding AB	559270-5429	Sverige	100
Maribu Eiendom AS	913298500	Norge	100
Marie Treschow Eiendom AS	913298543	Norge	100
Mauritz Kartevolds Plass 1 AS	992113898	Norge	100
Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening	769634-4352	Sverige	100
Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening	769634-4402	Sverige	100
Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	Sverige	100
Nordsten H1 AB	559210-8418	Sverige	100
Nordsten H3 AB	559340-6423	Sverige	70
Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	Sverige	100
Nya Gimmel AB	559082-2580	Sverige	100
NYK Fastighets AB	556970-3969	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Sverige	100
Offentliga Hus i Norden AB (publ)	556824-2696	Sverige	100
OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Sverige	100
OH Årjäng AB	556892-6041	Sverige	100
OH Borås AB	556982-9632	Sverige	100
OH Bunge AB	556872-0964	Sverige	100
OH Eldflugan AB	556041-9441	Sverige	100
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Sverige	100
OH Hallsta AB	559004-1702	Sverige	100
OH Hedemora AB	559087-6719	Sverige	100
OH Kinnaström 3 Handelsbolag	969652-5030	Sverige	100
OH Norrtälje AB	556961-5163	Sverige	100
OH Nya torg AB	556981-3982	Sverige	100
OH Nynäs AB	556887-6626	Sverige	100
OH Önnered 45:11 AB	559026-5871	Sverige	100
OH P19 AB	559176-1449	Sverige	100
OH Skåne AB	559163-0198	Sverige	100
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Sverige	100
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommandit-bolag	916507-0542	Sverige	100
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Sverige	100
OH Tynnered AB	559075-5129	Sverige	100
OH Väg Nord AB	559122-7599	Sverige	100
OH Vinstra Kommanditbolag	969676-4340	Sverige	100
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Sverige	100
OHNYAB 25 AB	559089-7954	Sverige	100
OHNYAB 26 AB	559336-1461	Sverige	100
OHNYAB 35 AB	559169-8542	Sverige	100
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Sverige	100
Orminge Fastighetsutveckling 1 AB	559204-2633	Sverige	100
Orminge Fastighetsutveckling AB	559256-9031	Sverige	100
Orminge Fastighetsutveckling Parkering AB	559452-5999	Sverige	100
Projekt Bacchus 1 AB	559378-1551	Sverige	100
Projekt Bacchus 2 AB	559378-1569	Sverige	100
Projekt Bacchus 3 AB	559378-1627	Sverige	100
Projekt Bacchus 4 AB	559378-1635	Sverige	100
Quattro Eiendom AS	986492607	Norge	100
RCH Bidco AS	921251114	Norge	100
Ringstabekk AS	985196109	Norge	100
Ringstabekk Drift AS	921297947	Norge	100
Romberga Fastigheter i Enköping AB	559288-4497	Sverige	100
Romberga Förvaltning AB	559142-5193	Sverige	100
Ryllikveien Bolig AS	920782086	Norge	100
Samhäll 1 AB	559062-6171	Sverige	100
Samhäll 100 AB	559252-4911	Sverige	100
Samhäll 101 AB	559252-4671	Sverige	100
Samhäll 102 AB	559252-4689	Sverige	100
Samhäll 104 AB	559252-4705	Sverige	100
Samhäll 105 AB	559252-4713	Sverige	100
Samhäll 106 AB	559252-4721	Sverige	100
Samhäll 107 AB	559252-4739	Sverige	100
Samhäll 109 AB	559252-4754	Sverige	100
Samhäll 111 AB	559252-4770	Sverige	100
Samhäll 112 AB	559303-4829	Sverige	100
Samhäll 113 AB	559319-0175	Sverige	100
Samhäll 114 AB	559319-0183	Sverige	100
Samhäll 116 AB	559336-7120	Sverige	100
Samhäll 117 AB	559336-7138	Sverige	100
Samhäll 118 AB	559343-3427	Sverige	100
Samhäll 12 AB	559065-1914	Sverige	100
Samhäll 121 AB	559343-3435	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Samhäll 123 AB	559368-3542	Sverige	100
Samhäll 125 AB	559368-3567	Sverige	100
Samhäll 126 AB	559368-3575	Sverige	100
Samhäll 129 AB	559374-8618	Sverige	100
Samhäll 130 AB	559374-8626	Sverige	100
Samhäll 134 AB	559410-2757	Sverige	100
Samhäll 136 AB	559410-2773	Sverige	100
Samhäll 138 AB	559423-4345	Sverige	100
Samhäll 143 AB	559464-1515	Sverige	100
Samhäll 144 AB	559464-1523	Sverige	100
Samhäll 146 AB	559464-1549	Sverige	100
Samhäll 147 AB	559464-1556	Sverige	100
Samhäll 148 AB	559464-1564	Sverige	100
Samhäll 149 AB	559464-1572	Sverige	100
Samhäll 15 AB	559068-8874	Sverige	100
Samhäll 150 AB	559464-1580	Sverige	100
Samhäll 151 AB	559464-1598	Sverige	100
Samhäll 155 AB	559464-1507	Sverige	100
Samhäll 18 AB	559068-8908	Sverige	100
Samhäll 21 AB	559068-8866	Sverige	100
Samhäll 24 AB	559070-4481	Sverige	100
Samhäll 3 AB	559062-6189	Sverige	100
Samhäll 32 AB	559070-4408	Sverige	100
Samhäll 33 AB	559070-4374	Sverige	100
Samhäll 34 AB	559070-4382	Sverige	100
Samhäll 36 AB	559070-4622	Sverige	100
Samhäll 38 AB	559070-4580	Sverige	100
Samhäll 38.1 AB	559427-1024	Sverige	100
Samhäll 38.2 AB	559427-1032	Sverige	100
Samhäll 38.5 AB	559427-1065	Sverige	100
Samhäll 43 AB	559105-3078	Sverige	100
Samhäll 44 AB	559105-3029	Sverige	100
Samhäll 44.1 AB	559427-1164	Sverige	100
Samhäll 44.2 AB	559427-1180	Sverige	100
Samhäll 44.3 AB	559427-1222	Sverige	100
Samhäll 45 AB	559105-3086	Sverige	100
Samhäll 47 AB	559105-3011	Sverige	100
Samhäll 49 AB	559108-3844	Sverige	100
Samhäll 5 AB	559062-6197	Sverige	100
Samhäll 50 AB	559108-3810	Sverige	100
Samhäll 53 AB	559115-3134	Sverige	100
Samhäll 55 AB	559115-3365	Sverige	100
Samhäll 57 AB	559124-0121	Sverige	100
Samhäll 58 AB	559124-0139	Sverige	100
Samhäll 59 AB	559126-1853	Sverige	100
Samhäll 60 AB	559126-1846	Sverige	100
Samhäll 61 AB	559089-3391	Sverige	100
Samhäll 62 AB	559152-5299	Sverige	100
Samhäll 65 AB	559153-7872	Sverige	100
Samhäll 68 AB	559157-9841	Sverige	100
Samhäll 7 AB	559064-1402	Sverige	100
Samhäll 71 AB	559162-1338	Sverige	100
Samhäll 73 AB	559162-1296	Sverige	100
Samhäll 74 AB	559162-1304	Sverige	100
Samhäll 75 AB	559162-1320	Sverige	100
Samhäll 78 AB	559164-8851	Sverige	100
Samhäll 79 AB	559184-9723	Sverige	100
Samhäll 8 AB	559065-1930	Sverige	100
Samhäll 81 AB	559185-5662	Sverige	100
Samhäll 89 AB	559214-2607	Sverige	100
Samhäll 9 AB	559065-1898	Sverige	100
Samhäll 96 AB	559225-1184	Sverige	100
Samhäll 98 AB	559244-0365	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Samhäll Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Sverige	100
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Sverige	100
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Sverige	100
Samhäll Säter AB	556062-4172	Sverige	100
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsut-veckling IB AB	559055-2807	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB	559055-8648	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB	556601-4154	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ)	559487-8703	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB	559070-4689	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB	559053-5182	Sverige	100
Samhällsfastigheter Linköping AB	559175-1648	Sverige	100
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Sverige	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Sverige	100
SBB Abborren LSS Fastigheter AB	559181-8652	Sverige	100
SBB Adler HoldCo AB	556848-8034	Sverige	100
SBB Adrian Fast 1.1 AB	559410-2682	Sverige	100
SBB Adrian Fast. 2 AB	559348-5088	Sverige	100
SBB Adrian HoldCo AB	556837-4309	Sverige	100
SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy	3020452-2	Finland	100
SBB Alexander AB	556987-3937	Sverige	100
SBB Altplatsen Parkering AB	559329-9703	Sverige	100
SBB Alvesta AB	556962-8919	Sverige	100
SBB Anderbäck LSS Fastigheter AB	559164-2987	Sverige	100
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	990793948	Norge	100
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Sverige	100
SBB Åsheims vei 3 AS	912006484	Norge	100
SBB Åsheims vei 5 AS	919965452	Norge	100
SBB Atrecal 1 Fastighets AB	556344-6730	Sverige	100
SBB Atrecal 2 Fastighets AB	556846-8432	Sverige	100
SBB Atrecal 3 Fastighets AB	556789-9223	Sverige	100
SBB Atrecal 4 Fastighets AB	556851-9556	Sverige	100
SBB Atrecal 5 Fastighets AB	559035-5912	Sverige	100
SBB Atrecal 6 Fastighets AB	559035-5904	Sverige	100
SBB Atrecal Norr Fastighets AB	559031-2913	Sverige	100
SBB Backa Trygghetsbostaden AB	559469-6394	Sverige	100
SBB Bakareboda 1:162 Fastighets AB	556746-9845	Sverige	100
SBB Barnfröken 1 AB	559410-2690	Sverige	100
SBB Björken AB	559105-7947	Sverige	100
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Sverige	100
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Sverige	100
SBB Boden Samhällsfastigheter AB	559017-8413	Sverige	100
SBB Bodengallerian AB	556711-6370	Sverige	100
SBB Bofast AB	559405-5146	Sverige	100
SBB Bollnäs Ren AB	559134-6266	Sverige	100
SBB Bolunden AB	556723-4488	Sverige	100
SBB Borlänge Tuna Prostgård 1:5 AB	559091-8669	Sverige	100
SBB Bostäder AB	556902-4598	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.1 AB	559440-4864	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.2 AB	559440-4872	Sverige	100
SBB Brogården AB	559138-3277	Sverige	100
SBB Bryghusvej ApS	40 81 85 29	Danmark	100
SBB Carl Krook AB	556660-0325	Sverige	100
SBB Christianstad Samhällsfastigheter AB	559375-4889	Sverige	100
SBB Dallas AB	556830-9396	Sverige	100
SBB Danmark AB	559199-8280	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Denmark ApS	40495045	Danmark	100
SBB Drift AS	917826692	Norge	100
SBB Eken HoldCo AB	556828-8350	Sverige	100
SBB Elverkshuset AB	559084-9914	Sverige	100
SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	Sverige	100
SBB Enenträdet AB	559267-3445	Sverige	100
SBB Erik Husfeldts Vej ApS	41 00 56 88	Danmark	100
SBB Espoon Töyhtötiaisentie 3 Oy	2108688-6	Finland	100
SBB Fältet AB	559112-4986	Sverige	100
SBB Finland Holding AB	559442-1819	Sverige	100
SBB Finland Holding Ky	2375564-1	Finland	100
SBB Finland OY	3352948-8	Finland	100
SBB Flen Kungsbacka AB	559210-4144	Sverige	100
SBB Fyrklövern AB	559162-3094	Sverige	100
SBB Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Sverige	100
SBB Gästrike AB	556663-1676	Sverige	100
SBB Gävle 3 Holding AB	559300-7221	Sverige	100
SBB Görväln 1 Fastighets AB	556822-2508	Sverige	100
SBB Gränby 2 AB	559062-5371	Sverige	100
SBB Grillen Fastighets AB	559027-1994	Sverige	100
SBB Gubberogata 11 AS	990654069	Norge	100
SBB Gullbernahult 82 AB	559172-2995	Sverige	100
SBB Gulmåran 3 AB	559350-9580	Sverige	100
SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB	559258-5276	Sverige	100
SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy	3020456-5	Finland	100
SBB Häggesta AB	559135-6901	Sverige	100
SBB Halmicum AB	559122-1493	Sverige	100
SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy	3011488-5	Finland	100
SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy	3011490-6	Finland	100
SBB Haminan Ruissalontie 4 Oy	3011505-2	Finland	100
SBB Hanba AB	556968-9259	Sverige	100
SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy	3020457-3	Finland	100
SBB Hässelby AB	556635-5573	Sverige	100
SBB Höga 2:152 Fastighets AB	556875-7636	Sverige	100
SBB Höganäs 1 AB	559410-2658	Sverige	100
SBB Höganäs 15 Kommanditbolag	969675-3848	Sverige	100
SBB Högboberget AB	556663-3979	Sverige	100
SBB Höjden 2 Fastighets AB	556688-0273	Sverige	100
SBB Holding 2 AB	559443-0489	Sverige	100
SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy	3020458-1	Finland	100
SBB Hörja AB	559056-9967	Sverige	100
SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy	2850301-3	Finland	100
SBB HusBacc Utveckling AB	559079-7741	Sverige	100
SBB HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	Sverige	100
SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy	2206967-4	Finland	100
SBB i Norden AB	559053-5174	Sverige	100
SBB i Oskarshamn AB	559440-4922	Sverige	100
SBB Iden 11 AB	556779-2675	Sverige	100
SBB Idrott för alla AB	559345-9216	Sverige	100
SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy	3011509-5	Finland	100
SBB Jämsän Tammitie 2 Oy	3011491-4	Finland	100
SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy	2366144-2	Finland	100
SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy	3168539-9	Finland	100
SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy	3011508-7	Finland	100
SBB Jyväskylä Kyllöläntie 3 Oy	3168542-8	Finland	100
SBB Jyväskylän Myllytuvantie 9	3252881-1	Finland	100
SBB Jyväskylän Soimarinteentie 3 Oy	3020460-2	Finland	100
SBB Kajaanin Kaplastie 4 Oy	0781012-9	Finland	100
SBB Kajaanin Kaplastie 8 Oy	3011511-6	Finland	100
SBB Kallhäll AB	559063-6360	Sverige	100
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Sverige	100
SBB Kalmar Stad Fastighetsbolag AB	559054-2675	Sverige	100
SBB Karlevox AB	556715-4488	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Sverige	100
SBB Karlskoga AB	556073-9806	Sverige	100
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Sverige	100
SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy	3011512-4	Finland	100
SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy	3106309-8	Finland	100
SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy	3020464-5	Finland	100
SBB Klangsågen Park AB	559228-1678	Sverige	100
SBB Klockargård LSS Fastigheter AB	559169-8856	Sverige	100
SBB Kobbegården Kommanditbolag	969695-3547	Sverige	100
SBB Kokemäen Päivänpaiste 5 Oy	3011492-2	Finland	100
SBB Kokkolan Lepolantie 3 Oy	3020466-1	Finland	100
SBB Kommersiella Fastighetsbolag i Oskarshamn AB	556741-3207	Sverige	100
SBB Kopparleden Bostäder AB	559440-4880	Sverige	100
SBB Kouvolan Tanhuantie 26 Oy	2771324-6	Finland	100
SBB Krutbacken AB	559317-1316	Sverige	100
SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy	3168547-9	Finland	100
SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy	3011495-7	Finland	100
SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy	3011496-5	Finland	100
SBB Kvarnporten AB	556654-7310	Sverige	100
SBB Läby-Österby AB	559055-5354	Sverige	100
SBB Laitilan Jokirinteenpolku 5 Oy	2829751-2	Finland	100
SBB Landbrugsvej ApS	42474479	Danmark	100
SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy	3011518-3	Finland	100
SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy	3011497-3	Finland	100
SBB Leverantören 1 AB	559508-4285	Sverige	100
SBB Linden AB	559168-5960	Sverige	100
SBB Lindholmen LSS Fastigheter AB	559124-2788	Sverige	100
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Sverige	100
SBB Linfröet AB	559209-9872	Sverige	100
SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy	3020468-8	Finland	100
SBB LSS Housing 1 AB	559464-1408	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.1 AB	559464-1416	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.2 AB	559464-1424	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.3 AB	559464-1432	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.4 AB	559464-1440	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.5 AB	559464-1457	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.6 AB	559464-1465	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.7 AB	559464-1473	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.8 AB	559464-1481	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.9 AB	559464-1499	Sverige	100
SBB Luxpol AB	556966-5804	Sverige	100
SBB Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4798	Sverige	100
SBB Målarbacken AB	559460-3499	Sverige	100
SBB Management 2 AB	559200-1464	Sverige	100
SBB Management AB	559200-1449	Sverige	100
SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy	2208422-5	Finland	100
SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy	3020470-9	Finland	100
SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy	3011500-1	Finland	100
SBB Marieberg 5 Kommanditbolag	969684-6915	Sverige	100
SBB Mariefred AB	559044-2959	Sverige	100
SBB Marknaden 22 AB	559301-6792	Sverige	100
SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy	2760182-6	Finland	100
SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy	3011498-1	Finland	100
SBB Medhus AB	559267-3437	Sverige	100
SBB Mikkelin Ylännetie 3 Oy	2382953-2	Finland	100
SBB Mjøsbolig AS	922954259	Norge	100
SBB ML Eiendom Levanger AS	986925597	Norge	100
SBB Morö Backe 1 AB	559423-7355	Sverige	100
SBB Näsbo AB	559015-1006	Sverige	100
SBB Näsbypark AB	559205-5403	Sverige	100
SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy	3011520-4	Finland	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Nokia Kivimiehenkatu 10 Oy	3168551-6	Finland	100
SBB Noormankun Palotie Oy	0535694-6	Finland	100
SBB Noormarkun Palotie 1 Oy	3205406-2	Finland	100
SBB Norden HoldCo 1 AB	559464-1622	Sverige	100
SBB Norge AB	559070-4705	Sverige	100
SBB Norra AB	559162-3136	Sverige	100
SBB Nørregade ApS	40 53 56 32	Danmark	100
SBB Norrgården AB	559195-3848	Sverige	100
SBB Nöthagen 1 AB	559419-5371	Sverige	100
SBB Nöthagen 2 AB	559419-5389	Sverige	100
SBB Nöthagen 3 AB	559419-5397	Sverige	100
SBB Nöthagen 4 AB	559419-5405	Sverige	100
SBB Nöthagen 5 AB	559419-5413	Sverige	100
SBB Nöthagen AB	559419-5363	Sverige	100
SBB NQ Holding 1 AB	559497-4213	Sverige	100
SBB NRJ AB	559065-7721	Sverige	100
SBB NYAB 1 HoldCo AB	559138-8573	Sverige	100
SBB NYAB 13 AB	559168-5861	Sverige	100
SBB NYAB 2 HoldCo AB	559138-8565	Sverige	100
SBB NYAB 3 HoldCo AB	559138-8557	Sverige	100
SBB NYAB 9 AB	559168-5788	Sverige	100
SBB Odalen Fastigheter AB	556947-5014	Sverige	100
SBB OH Holding 1 AB	559464-1655	Sverige	100
SBB OH Holding 2 AB	559464-1663	Sverige	100
SBB Omsorg Oslo AS	922704031	Norge	100
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS	912507238	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 2 AS	921186177	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 3 AS	995702320	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 4 AS	977388694	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 5 AS	825503552	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 6 AS	825592512	Norge	100
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	925768235	Norge	100
SBB Örebro LSS AB	559181-8629	Sverige	100
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	556567-6987	Sverige	100
SBB Osloveien 182 AS	928949974	Norge	100
SBB Östra Ve LSS Fastigheter AB	559216-2605	Sverige	100
SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy	3020473-3	Finland	100
SBB Oulu Kanervatie 5 Oy	3168552-4	Finland	100
SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy	3168563-9	Finland	100
SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy	3106296-8	Finland	100
SBB Pihtiputaan Putikontie 1 Oy	3020474-1	Finland	100
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Sverige	100
SBB Polarhus AB	556214-2298	Sverige	100
SBB Porin Aatuntie 19 Oy	3020476-8	Finland	100
SBB Porin Viittatie 11 Oy	2939234-3	Finland	100
SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy	3168565-5	Finland	100
SBB Projekt 1 AB	559223-8439	Sverige	100
SBB Projekt Altpl AB	559057-0973	Sverige	100
SBB Projekt Holding AB	559200-1431	Sverige	100
SBB Projektutveckling 3 AB	559313-3746	Sverige	100
SBB Projektutveckling 4 AB	559329-9760	Sverige	100
SBB Projektutveckling AB	559200-1472	Sverige	100
SBB Propco 8.3 AB	559408-9848	Sverige	100
SBB PuB AB	556819-2842	Sverige	100
SBB Ramsdals Fastighets AB	556480-8342	Sverige	100
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Sverige	100
SBB Rauman Steniuksenkatu 14 Oy	2949475-3	Finland	100
SBB Regimentvej ApS	36496940	Finland	100
SBB Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Sverige	100
SBB Rödjan AB	559105-7780	Sverige	100
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Sverige	100
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Sverige	100
SBB Rökebo Alborga AB	559298-3844	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy	3011523-9	Finland	100
SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy	3011525-5	Finland	100
SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy	3011526-3	Finland	100
SBB Sågklingan AB	559242-0128	Sverige	100
SBB Sågklingan i Västerås AB	559197-6088	Sverige	100
SBB Salon Elmerannantie 39 Oy	3011503-6	Finland	100
SBB Salvia AB	556777-8302	Sverige	100
SBB Samfunnsbygg AS	914149703	Norge	100
SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS	990156840	Norge	100
SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	990029032	Norge	100
SBB Sandnesbibliotek Holding AS	926707442	Norge	100
SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy	3011529-8	Finland	100
SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy	3020478-4	Finland	100
SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy	3020479-2	Finland	100
SBB Seinäjoen Törnäväntie 30 B Oy	2127873-0	Finland	100
SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy	3168569-8	Finland	100
SBB SELGERGARANTI AS	989855328	Norge	100
SBB Signalisten 11 fastighetsbolag AB	559479-5899	Sverige	100
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	Sverige	100
SBB Siilinjärven Mantunkuja 4 oy	2382943-6	Finland	100
SBB Silkeborg ApS	41460350	Danmark	100
SBB Simonsland 11 AB	559508-4293	Sverige	100
SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy	3020481-3	Finland	100
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Sverige	100
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Sverige	100
SBB Skellefteå Holding AB	559146-5868	Sverige	100
SBB Skellefteå Perseus 6 AB	559146-5850	Sverige	100
SBB Skravsätt AB	559132-6680	Sverige	100
SBB Slott 2 AB	559333-7388	Sverige	100
SBB Slott AB	556762-6758	Sverige	100
SBB SocialCo HoldCo 1 AB	559446-2458	Sverige	100
SBB SocialCo HoldCo 2 AB	559446-2466	Sverige	100
SBB SocialCo HoldCo 3 AB	559479-5709	Sverige	100
SBB SocialCo HoldCo 4 AB	559479-5717	Sverige	100
SBB Solcellspark Hallstahammar AB	559247-5924	Sverige	100
SBB Sölebo 1:104 Fastighets AB	559150-9640	Sverige	100
SBB Solen AB	556796-8408	Sverige	100
SBB Sommarsol Holding AB	559163-0875	Sverige	100
SBB Sommarsol LSS AB	559170-5412	Sverige	100
SBB Sommarsol Samlingslokal AB	559239-7235	Sverige	100
SBB Sporren 9 Fastighets AB	559168-5903	Sverige	100
SBB Stakkevollvegen 307 AS	925880280	Norge	100
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Sverige	100
SBB Startup 5 AS	928517675	Norge	100
SBB Stensta Utveckling AB	559095-4367	Sverige	100
SBB Stockholm AB	556740-9841	Sverige	100
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Sverige	100
SBB Storvreta AB	559091-5871	Sverige	100
SBB Strömstad AB	556588-2510	Sverige	100
SBB Ströpsta Holding AB	559206-3092	Sverige	100
SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	Sverige	100
SBB Tafa AB	559456-8007	Sverige	100
SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy	2939217-5	Finland	100
SBB Tampere Oy	2485653-2	Finland	100
SBB Tåstorp AB	556992-5638	Sverige	100
SBB Texas AB	559168-5978	Sverige	100
SBB Toldbodgade ApS	40502815	Danmark	100
SBB Tønsberg Bidco AS	920492630	Norge	100
SBB Trivium HoldCo AB	556937-3748	Sverige	100
SBB Trosvik Eiendom AS	913462513	Norge	100
SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Tuna Äng 1 AB	559508-4277	Sverige	100
SBB Tuolluvaara AB	559179-1495	Sverige	100
SBB Tuppen 1 fastighetsbolag AB	559479-5923	Sverige	100
SBB Turun Elisabetinkatu 3 Oy	2163252-5	Finland	100
SBB Uddevalla 1 Holding AB	559326-6314	Sverige	100
SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy	2939225-5	Finland	100
SBB Umeå 4 AB	559229-6718	Sverige	100
SBB Umedalen 1 AB	559410-2708	Sverige	100
SBB Umedalen Fastigheter 3 AB	556791-0434	Sverige	100
SBB Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5 Oy	2781354-6	Finland	100
SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy	2554342-3	Finland	100
SBB Valkeakoski Oy	2535168-3	Finland	100
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Sverige	100
SBB Vantaa Oy	2913100-4	Finland	100
SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Nässjö AB	559099-1112	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Strömsbro AB	559064-2640	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	Sverige	100
SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy	3011533-5	Finland	100
SBB Väst 1 AB	559410-2666	Sverige	100
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Sverige	100
SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB	556937-3649	Sverige	100
SBB Vejby Holding AB	559200-1480	Sverige	100
SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy	3020482-1	Finland	100
SBB Vihdin Pillistöntaival 14 Oy	3106298-4	Finland	100
SBB Viken 2 AB	559319-8327	Sverige	100
SBB Villor 1 AB	559378-1601	Sverige	100
SBB Villor 2 AB	559378-1619	Sverige	100
SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy	3011535-1	Finland	100
SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy	3278391-9	Finland	100
SBB Vreten AB	559122-4240	Sverige	100
SBB Ylivieskan Haapavesitie 813 Oy	3020484-8	Finland	100
SBB Ylivieskan Koskipuhdontie 327 Oy	3020485-6	Finland	100
SBB Ylivieskan Pinolantie 189 Oy	3020486-4	Finland	100
Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag	556325-5255	Sverige	100
SF N1 AB	559481-7610	Sverige	100
SF Nyproduktion AB	559478-6682	Sverige	100
SF Västerås Najaden Holding AB	559256-3950	Sverige	100
Sigtuna Rävsta 5:370 AB	559110-1570	Sverige	100
Slaggvarpen AB	556810-7204	Sverige	100
Sommarsol exploatering Holding AB	559239-7227	Sverige	100
Sommarsol Förskolefastighets AB	559316-8197	Sverige	100
Sommarsol utveckling AB	559239-7243	Sverige	100
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Sverige	100
SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag	556529-3650	Sverige	100
SSM Elverksdelar 1 AB	559302-2311	Sverige	100
SSM Elverksdelar 2 AB	559302-2303	Sverige	100
SSM Elverksdelar 3 AB	559302-2295	Sverige	100
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Sverige	100
SSM Hold Akalla AB	559140-8751	Sverige	100
SSM Hold D AB	556925-8618	Sverige	100
SSM Hold Elverksdelar AB	559302-2378	Sverige	100
SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Sverige	100
SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Sverige	100
SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Sverige	100
SSM Hold Services AB	559051-9459	Sverige	100
SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Sverige	100
SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Sverige	100
SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Sverige	100
SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Sverige	100
SSM Holding AB	556533-3902	Sverige	100
SSM Hyres B AB	559143-8964	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Sverige	100
SSM JV Bromma AB	559065-1328	Sverige	100
SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Sverige	100
SSM PG Bygg AB	559115-1930	Sverige	100
SSM Property Services AB	559051-9467	Sverige	100
SSM Sjöstaden AB	559140-8728	Sverige	100
SSM Spånga Fast AB	559109-4080	Sverige	100
ST. MARIEGT. 88 AS	998812143	Norge	100
Sveafastigheter 1.101 Holding AB	559281-0856	Sverige	100
Sveafastigheter 1.102 Holding AB	559464-0939	Sverige	100
Sveafastigheter 1.201 Holding AB	559266-0780	Sverige	100
Sveafastigheter 1.202 Holding AB	559266-0806	Sverige	100
Sveafastigheter 1.203 Holding AB	559266-0863	Sverige	100
Sveafastigheter 1.204 Holding AB	559266-0871	Sverige	100
Sveafastigheter 1.205 Holding AB	559266-0889	Sverige	100
Sveafastigheter 1.206 Holding AB	559266-0897	Sverige	100
Sveafastigheter 1.207 Holding AB	559266-0905	Sverige	100
Sveafastigheter 1.208 Holding AB	559266-0798	Sverige	100
Sveafastigheter 1.209 Holding AB	559266-0822	Sverige	100
Sveafastigheter 1.210 Holding AB	559266-0830	Sverige	100
Sveafastigheter 1.211 Holding AB	559266-0848	Sverige	100
Sveafastigheter 1.212 Holding AB	559266-0855	Sverige	100
Sveafastigheter 1.213 Holding AB	559481-7628	Sverige	100
Sveafastigheter 1.214 Holding AB	559464-0954	Sverige	100
Sveafastigheter 1.301 Holding AB	559464-1010	Sverige	100
Sveafastigheter 1.401 Holding AB	559464-1077	Sverige	100
Sveafastigheter 1.402 Holding AB	559464-1275	Sverige	100
Sveafastigheter 1.403 Holding AB	559464-1085	Sverige	100
Sveafastigheter 1.404 Holding AB	559464-1093	Sverige	100
Sveafastigheter 1.408 Holding AB	559464-1101	Sverige	100
Sveafastigheter 1.411 Holding AB	559464-1184	Sverige	100
Sveafastigheter 1.412 Holding AB	559464-1192	Sverige	100
Sveafastigheter 1.413 Holding AB	559464-1200	Sverige	100
Sveafastigheter 1.501 Holding AB	559185-5654	Sverige	100
Sveafastigheter 1.502 Holding AB	559347-1997	Sverige	100
Sveafastigheter 1.503 Holding AB	559070-4713	Sverige	100
Sveafastigheter 1.504 Holding AB	559276-5571	Sverige	100
Sveafastigheter 1.505 Holding AB	559276-5621	Sverige	100
Sveafastigheter 1.506 Holding AB	559374-8642	Sverige	100
Sveafastigheter 1.507 Holding AB	559314-1442	Sverige	100
Sveafastigheter 1.508 Holding AB	559347-1989	Sverige	100
Sveafastigheter 2.101 Holding AB	559281-0864	Sverige	100
Sveafastigheter 2.102 Holding AB	559464-1374	Sverige	100
Sveafastigheter 2.103 Holding AB	559464-1234	Sverige	100
Sveafastigheter 2.104 Holding AB	559464-1242	Sverige	100
Sveafastigheter 2.105 Holding AB	559464-1259	Sverige	100
Sveafastigheter 2.106 Holding AB	559464-1382	Sverige	100
Sveafastigheter 2.201 Holding AB	559277-2049	Sverige	100
Sveafastigheter 2.202 Holding AB	559277-2098	Sverige	100
Sveafastigheter 2.203 Holding AB	559277-2114	Sverige	100
Sveafastigheter 2.301 Holding AB	559464-1358	Sverige	100
Sveafastigheter 3.101 Holding AB	559464-0970	Sverige	100
Sveafastigheter 3.102 Holding AB	559464-1044	Sverige	100
Sveafastigheter 3.103 Holding AB	559464-0962	Sverige	100
Sveafastigheter 3.104 Holding AB	559464-0988	Sverige	100
Sveafastigheter 3.105 Holding AB	559423-7314	Sverige	100
Sveafastigheter 3.106 Holding AB	559326-6348	Sverige	100
Sveafastigheter 3.107 Holding AB	559364-1656	Sverige	100
Sveafastigheter 3.108 Holding AB	559423-7322	Sverige	100
Sveafastigheter AB (publ)	559449-4329	Sverige	56
Sveafastigheter Almen MergCo AB	559464-1291	Sverige	100
Sveafastigheter Aspuddens Husentrepre-nad AB	559161-9936	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Avesta AB	559439-9296	Sverige	100
Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB	556667-8842	Sverige	100
Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	559464-1168	Sverige	100
Sveafastigheter Bilda AB	559226-7347	Sverige	100
Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	559070-4721	Sverige	100
Sveafastigheter Boden Tuppen AB	559457-8311	Sverige	100
Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	916898-6546	Sverige	100
Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	916898-6553	Sverige	100
Sveafastigheter Borlänge AB	559079-3625	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	559229-3921	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Bro AB	559376-6883	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	559306-0477	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Linné AB	559074-2051	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB	559098-5650	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB	559098-5171	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	559301-4649	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	559376-6867	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	556700-2067	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	559122-6039	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559235-4988	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	559418-4730	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB	559395-4711	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	559080-4265	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	559122-2921	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	559122-2905	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	559256-3984	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	559131-3530	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	559171-7946	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	559220-1015	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	559256-3976	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	559301-4672	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	559322-6664	Sverige	75
Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	559335-6677	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	559335-6685	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	559376-6818	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	559464-1028	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	559464-1036	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	556984-1660	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	559464-1051	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	556975-6389	Sverige	100
Sveafastigheter Bytesgärdet MergCo AB	559464-1366	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	559334-4087	Sverige	99
Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16:1 C AB	559122-6013	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	559225-1168	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	559171-7854	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	559216-8610	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	559232-8735	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	559171-7896	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	559169-8583	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	559256-4016	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	559376-6859	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	559122-6047	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	559235-4996	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	559122-6070	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	559301-4706	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	559273-3124	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	559256-4024	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	559301-4714	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	559335-6594	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	559256-3992	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	559232-8768	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	559335-6628	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	559335-6610	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB	559210-1967	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB	559242-8477	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Sätra 2:1 AB	559141-1268	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	559301-4680	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	559235-5084	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	559210-1975	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	559335-6669	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	559171-7839	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	559335-6651	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	559171-7847	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	559147-6451	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	559301-4656	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559080-4299	Sverige	100
Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	559080-4323	Sverige	100
Sveafastigheter Development AB	556985-1271	Sverige	100
Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB	556436-7000	Sverige	100
Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	556902-3020	Sverige	100
Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	556813-9249	Sverige	100
Sveafastigheter Exporten 1 AB	556879-9315	Sverige	100
Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	559105-9976	Sverige	100
Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB	559149-4827	Sverige	100
Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	559408-9921	Sverige	100
Sveafastigheter Gärdet MergCo AB	559464-1333	Sverige	100
Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	556729-9853	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	559340-1218	Sverige	100
Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	559340-1226	Sverige	100
Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB	559300-7254	Sverige	100
Sveafastigheter Helsingborg 1 AB	559106-8894	Sverige	100
Sveafastigheter Helsingborg 2 AB	559153-7831	Sverige	100
Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	556442-9206	Sverige	100
Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	559135-0722	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs 1 AB	559313-5964	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB	556851-0902	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	556720-6247	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	556547-7550	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	969661-1046	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	559191-4691	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	559019-0228	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	559206-2524	Sverige	100
Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	556828-3138	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	559464-1119	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1 AB	559464-1226	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2 AB	559464-1283	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3 AB	559464-1341	Sverige	100
Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	Sverige	100
Sveafastigheter Holding Botanikern AB	559192-9863	Sverige	100
Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	559479-1898	Sverige	100
Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	559177-6645	Sverige	100
Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	559199-5153	Sverige	100
Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	556516-1303	Sverige	100
Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	559481-7537	Sverige	100
Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	559162-1221	Sverige	100
Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	559157-9866	Sverige	100
Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB	556586-2199	Sverige	100
Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB	559146-6056	Sverige	100
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	559287-3797	Sverige	100
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	559287-3805	Sverige	100
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	559287-3813	Sverige	100
Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB	559324-0194	Sverige	100
Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	559225-6928	Sverige	100
Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	559225-6902	Sverige	100
Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	559225-6936	Sverige	100
Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	559225-6910	Sverige	100
Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	559223-3927	Sverige	100
Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	559218-8444	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona 1 AB	556693-9491	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona 2 AB	559345-4225	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona 3 AB	559267-6406	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Landskrona 5 AB	556727-3643	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona AB	556768-2033	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	559152-8756	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	556925-2017	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB	556064-4105	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	556685-4096	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB	556514-2964	Sverige	100
Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	559220-6964	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB	556868-2545	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB	559276-5407	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB	559276-5415	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	559276-5340	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Riket AB	559276-5357	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Sverige	100
Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	559273-5087	Sverige	100
Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	559204-0462	Sverige	100
Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	556707-4504	Sverige	100
Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	556686-3493	Sverige	100
Sveafastigheter Nackagubb AB	556810-8517	Sverige	100
Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB	556742-5912	Sverige	100
Sveafastigheter Nyköping AB	556897-8232	Sverige	100
Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	559481-7602	Sverige	100
Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	559464-1390	Sverige	100
Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB	556973-7264	Sverige	100
Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	559208-8735	Sverige	100
Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	559229-6551	Sverige	100
Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	559114-4240	Sverige	100
Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen 21 AB	559114-4257	Sverige	100
Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen Holding AB	559114-5064	Sverige	100
Sveafastigheter Ö MergCo AB	559464-1317	Sverige	100
Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB	556697-5107	Sverige	100
Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB	559440-7644	Sverige	100
Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB	559481-7552	Sverige	100
Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	559152-5307	Sverige	100
Sveafastigheter Oskarshamn Merkurius 4 AB	559481-7545	Sverige	100
Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB	559212-5750	Sverige	100
Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	556955-0766	Sverige	100
Sveafastigheter Parkering Holding AB	559297-0353	Sverige	100
Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	559464-1176	Sverige	100
Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	559210-8251	Sverige	100
Sveafastigheter Sågklingan 6 MergCo AB	559464-1325	Sverige	100
Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB	559235-5001	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB	559226-7354	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB	559324-0384	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	559242-6968	Sverige	100
Sveafastigheter Services AB	559449-4337	Sverige	100
Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	559031-5262	Sverige	100
Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	559131-3563	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB	559368-3559	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	559481-7594	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	559276-5217	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Jullen 1 AB	559341-6984	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	559050-7967	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	559050-7959	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	559457-5101	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	559457-5119	Sverige	100
Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	559050-8056	Sverige	100
Sveafastigheter Sländan Holding AB	559090-9668	Sverige	100
Sveafastigheter SLUV Holding AB	559108-5070	Sverige	100
Sveafastigheter Söderhamn AB	559004-1728	Sverige	100
Sveafastigheter Södertälje 1 AB	556564-9828	Sverige	100
Sveafastigheter Södertälje 2 AB	556717-0062	Sverige	100
Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	559057-0619	Sverige	100
Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	559115-8711	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB	556878-8268	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	556966-4476	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB	556966-4484	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	559045-5068	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB	559101-8733	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	559183-6043	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	556900-0010	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	559114-7938	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	559167-0772	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	559039-2212	Sverige	100
Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Sverige	100
Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnäset 14 Kommanditbolag	916563-7035	Sverige	100
Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	556674-7613	Sverige	100
Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	556974-0367	Sverige	100
Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	559202-8830	Sverige	100
Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB	556588-2841	Sverige	100
Sveafastigheter Trelleborg AB	556684-7116	Sverige	100
Sveafastigheter Trollhättan 1 AB	559182-0583	Sverige	100
Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	556456-6486	Sverige	100
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	559240-0559	Sverige	100
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	556722-1709	Sverige	100
Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	559464-0905	Sverige	100
Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB	559062-5835	Sverige	100
Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB	559384-7246	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå AB	556748-3903	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	559481-7578	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB	559481-7560	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	556886-6395	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	559323-8255	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Bytesgärdet 5 AB	559464-0921	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Eklunda AB	559023-9199	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	559464-0897	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	559351-8433	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB	559464-0913	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	559302-1701	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	559302-1685	Sverige	100
Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	559354-4926	Sverige	100
Sveafastigheter Unobo Holding AB	559276-5563	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling AB	559093-4526	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling Holding I AB	559147-6469	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling Holding II AB	559273-2977	Sverige	100
Sveafastigheter Vallentuna Vallentu-na-Rickeby 1:40 Kommanditbolag	969633-7709	Sverige	100
Sveafastigheter Vård AB	559050-6019	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	559479-5881	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	556974-8527	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	559122-6088	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	559285-3617	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Najaden AB	559285-3609	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	559053-5273	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Sågklingan AB	559464-1267	Sverige	100
Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	556964-1342	Sverige	100
Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	559210-1959	Sverige	100
Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	556883-5515	Sverige	100
Sveafastigheter Vintergrönan MergCo AB	559464-1309	Sverige	100
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB	559291-7859	Sverige	100
Sveaviken Nordsten Holding AB	559275-9384	Sverige	100
Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB	559227-2511	Sverige	100
Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Sverige	100
Triga Eiendom AS	983714323	Norge	100
Unobo Holding 13 AB	559276-5274	Sverige	100
Unobo Holding 18 AB	559336-1347	Sverige	100
Unobo Holding 5 AB	559277-1983	Sverige	100
Unobo Holding 6 AB	559277-2007	Sverige	100
Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	Sverige	100
Urbano AB	556720-3608	Sverige	100
Varatie Kiinteistö Oy	23661444-2	Finland	100
Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB	559247-1469	Sverige	100
Väsjön Fastighetsutveckling AB	559247-1477	Sverige	100
Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB	559398-7174	Sverige	100
Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Sverige	100
Växjö Skatan Property 12 AB	559116-1285	Sverige	100
Växjö Skatan Property 13 AB	559116-1269	Sverige	100
Växjö Skatan Property 14 AB	559098-5213	Sverige	100
VR Bostad H1 AB	559178-4144	Sverige	100
VR II Bostad AB	559147-9414	Sverige	100
Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy	2878091-8	Finland	100

NOT 11 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Redovisningsprincip
Moderföretaget redovisar andelar i joint ventures och intresseföretag enligt anskaffningsvärdesmetoden.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**10 443**	**7 103**
Årets anskaffningar	1 226	10 443
Årets försäljningar	-10 443	-7 103
Utgående redovisat värde	**1 226**	**10 443**

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernens noter.

NOT 12 Finansiella instrument

Redovisningsprincip
Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

För fordringar hos joint ventures och intresseföretag och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	17 792	-
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	-	4 612
Derivatinstrument	268	673	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	752	-	-
Kundfordringar	-	-	17	1
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	239	14
Likviditetsplaceringar	-	-	341	173
Kassa och bank	-	-	1 323	3 463
Summa	**269**	**1 425**	**19 712**	**8 263**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	2 947	4 042
Obligationslån	-	-	6 319	22 743
Skulder till koncernföretag	-	-	14 048	2 462
Derivatinstrument	167	1 554	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	-	-	40	2 289
Summa	**167**	**1 554**	**23 354**	**31 541**

Likviditets- och finansieringsrisk
Moderbolagets kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	594	2 353	-	-	2 947
Obligationslån	4 630	1 115	-	574	6 319
Derivat	6	6	115	38	167
Övriga kortfristiga skulder	40	-	-	-	40
Summa	**5 270**	**3 474**	**115**	**612**	**9 473**

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 244	1 798	-	-	4 042
Obligationslån	703	20 983	-	1 057	22 743
Skulder till koncernföretag	-	2 462	-	-	2 462
Leverantörsskulder	5	-	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	2 289	-	-	-	2 289
Summa	**5 242**	**25 243**	**-**	**1 057**	**31 541**

Värdering till verkligt värde
Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

Mkr	2024-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	2024-12-31 Andra observerbara indata (Nivå 2)	2024-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)	2023-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	2023-12-31 Andra observerbara indata (Nivå 2)	2023-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	-	-	752	-	-
Derivatinstrument	-	268	-	-	673	-
Likviditetsplaceringar	341	-	-	173	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivat	-	167	-	-	1 554	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024 eller 2023. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 3 051 mkr (4 056) och obligationslån till 5 747 mkr (20 815). Bolaget innehar noterade obligationer som är emitterade av andra koncernbolag, de är klassificerade som koncernmellanhavanden och har ett bokfört värde om 17 792 mkr (-) och ett verkligt värde per 2024-12-31 om 12 868 mkr (-).

NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	7	10
Förbetald försäkring	5	9
Förutbetald ränta	-	121
Förutbetalda leverantörsfakturor	0	-
Övrigt	70	10
Redovisat värde	**82**	**151**

NOT 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	1 320	3 463
Spärrade medel	3	-
Redovisat värde	**1 323**	**3 463**

Spärrade likvida medel avser främst spärrade medel avseende kommande räntebetalningar.

NOT 15 Eget kapital

Per den 31 december 2024 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D, varav 44 657 779 har återköpts under året och klassificeras som aktier i eget förvar, med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 22 Eget kapital.

NOT 16 Obeskattade reserver

Redovisningsprincip

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond	85	85
Redovisat värde	**85**	**85**

NOT 17 Skulder till koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31[1)]
Ingående bokfört värde	**209 061**	**153 281**
Tillkommande fordringar	622 465	248 641
Avgående fordringar	-825 091	-192 860
Utgående redovisat värde	**6 436**	**209 061**

Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31[1)]
Ingående bokfört värde	**-211 103**	**-124 182**
Tillkommande skulder	-804 418	241 836
Avgående skulder	995 038	-328 757
Utgående redovisat värde	**-20 484**	**-211 103**
Nettoredovisad skuld (-) /fordran (+) till koncernföretag	**-14 048**	**-2 042**

1) 2023 års siffror har uppdaterats på grund av en noterad felaktighet, se ytterligare beskrivning sida 120.

Utöver koncernmellanhavanden ovan innehar moderbolaget noterade obligationer som är emitterade av andra koncernbolag och som innehas av moderbolaget till följd av det obligationsutbyte som gjordes i december 2024, se ytterligare information i koncernens not 33. Desa uppgår till 17 792 (-). Redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde.

Kreditrisk
Moderbolagets tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar. Detta genom att bedöma sannolikheten för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderbolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderbolaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordran på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	11	11
Upplupna räntor	285	354
Övriga poster	76	28
Redovisat värde	**372**	**394**

NOT 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i börsnoterade företag	-	143
Spärrade likvida medel	-	-
Redovisat värde	**-**	**143**

NOT 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 387	9 533
Garantiåtagande obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB	31 953	-
JV-finansieringar	200	280
Redovisat värde	**38 540**	**9 813**

Vid årsskiftet har moderbolaget agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 200 mkr. Förväntningen är att dessa åtaganden inte kommer leda till negativt kassaflöde.

NOT 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2024

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	347	863	-	14 048
Summa	**347**	**863**	**-**	**14 048**

Transaktioner med närstående 2023

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	202	55	-	2 042
Summa	**202**	**55**	**-**	**2 042**

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 8,55 procent ränta som betalats kvartalsvis.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se personalnot i koncernens not 8.

NOT 22 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 36 för koncernen.

NOT 23 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	27 724 288 220
Balanserat resultat	-22 456 997 259
Hybridobligation	8 297 245 581
Årets resultat	-1 644 175 811
	11 920 360 731
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	11 920 360 731
	11 920 360 731

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 10 april 2025.

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lennart Shuss
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025.
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-74. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–138 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-74. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2024 till 55 653 Mkr och årets värdeförändringar till – 5 422 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 65 och not 14 Förvaltningsfastigheter samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi bland annat genomfört följande granskningsåtgärder:

- Vi har utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.
- Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingsexperterna.
- Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.
- Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.
- Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, långsiktig vakans, utgående hyra och driftkostnader.
- Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med föregående år.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Koncernen redovisar 1 264 Mkr i Goodwill per 31 december 2024 från genomförda rörelseförvärv, hänförligt till skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade aktierna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna. Koncernen ska pröva värdet på Goodwill för nedskrivningsbehov årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet.

Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, innebär att företagsledningen behöver göra antaganden och uppskattningar för att kunna beräkna nyttjandevärdet för de kassagenererande enheterna. Med anledning av de antaganden och uppskattningar som sker i samband med värderingen av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av not 13 Goodwill samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår granskning har omfattat bland annat följande granskningsåtgärder:

- Utvärdering av koncernens process för att upprätta och genomföra nedskrivningstest.
- Granskning av koncernens identifiering av kassagenererande enheter och hur verksamheten följs upp internt.
- Granskning av vald diskonteringsränta för kassagenererande enheter.
- Granskning av koncernens gjorda antaganden som legat till grund för upprättat nedskrivningstest
- Granskning av antaganden om långsiktig tillväxttakt genom jämförelse med andra bolag verksamma inom samma bransch.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller samt bedömt rimligheten i gjorda antaganden.
- Vi har analyserat upprättade känslighetsanalyser.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60 samt 144-151. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 28 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 10 april 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) att översiktligt granska SBBs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 34 i detta dokument, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 34.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen, enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 34 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 10 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), 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 enhetligt sätt.

Antal utestående stamaktier
Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det 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.

EPRA
European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA Earnings, kr
Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och ränta på hybridobligationer justerat för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidsinlösen lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intresseföretag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav
Total fastighetsexponering avser redovisade värdet Förvaltningsfastigheter med avdrag för den del av Förvaltningsfastigheter som implicit belöper innehavare utan bestämmande inflytande minoritet, med tillägg för SBB:s andel av väsentliga innehav i Joint Ventures och intressebolag samt SBB:s andel av övriga innehav i Joint Ventures och intressebolag.
Nyckeltalet ger information om SBB:s sammanlagda exponering mot ökande respektive sjunkande fastighetsvärden.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, resultat förtidsinlösen lån, tomträttasavgäld samt förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures.
Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

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 (snitträntа) %
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 räntereglerings tidpunkt för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %
Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld 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.

Likviditet, kr
Likviditet innefattar likvida medel samt tillgängliga kreditfaciliteter.
Nyckeltalet används för att bedöma SBB:s betalningsförmåga.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), 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 enhetligt sätt.

Nettoskuld, kr
Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel och likviditetsplaceringar.

Resultat före finansiella poster, kr
Resultat före finansiella poster, värdeförändring fastigheter och goodwill inkl. resultat från intresseföretag/joint ventures 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.

Räntebärande skuld
Skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före finansiella poster (senaste 12 mån) 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.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA
Bruttoarea.

Direktavkastning (NIY), %
Driftnetto (rullande tolv 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.

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.
Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

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.

Hyresintäkter, 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.

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

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2024	2023
Periodens resultat	-6 153	-21 874
IB Eget kapital	36 845	63 337
UB Eget kapital	26 585	36 845
Genomsnittligt eget kapital	**31 715**	**50 091**
Avkastning på eget kapital	**-19%**	**-44%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2024	2023
Räntebärande skuld	55 737	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 862	-4 060
Räntebärande nettoskuld	**52 875**	**58 033**
Balansomslutning	86 862	107 822
Belåningsgrad	**61%**	**54%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2024	2023
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 348	3 081
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Byggrätter och pågående projekt	-7 654	-8 603
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**47 999**	**64 602**
Direktavkastning	**4,9%**	**4,8%**

Driftnetto enligt intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2024	2023
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 572	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 766
Justering till normaliserat driftsnetto	-224	-1 893
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	**2 348**	**3 081**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2024	2023
Immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 692
Ej pantsatta fastigheter	15 601	31 609
Nyttjanderätt tomträtt	563	393
Inventarier	131	106
Uppskjutna skattefordringar	1 027	1 074
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	24 077	24 962
Likviditetsplaceringar	371	214
Kundfordringar och övriga fordringar	1 256	447
Derivat	325	684
Ej pantsatta tillgångar	**44 617**	**62 181**
Ej säkerställda lån	38 583	42 771
Likvida medel	-2 491	-3 845
Netto icke säkerställd senior skuld	**36 092**	**38 926**
Ej pantsatt kvot	**1,24**	**1,60**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2024	2023
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	3 305	4 278
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	3 611	4 543
Ekonomisk uthyrningsgrad	**91,5%**	**94,2%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2024	2023
Årets resultat	-6 153	-21 874
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	3 304	11 763
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	-	2 931
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	2 118	1 556
Skatt på resultat avyttringar	-	-
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	1 076	-
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	-	2 365
Värdeförändringar finansiella instrument	-945	2 544
Skatt på EPRA-justeringar	-1 408	-5 754
Justeringar hänförliga till intresseföretag/joint ventures	1 353	5 777
Justeringar hänförliga till minoritetsandel	53	20
EPRA Earnings	**-602**	**-672**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401
EPRA Earnings per stamaktie A och B	**-0,41**	**-0,46**
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	**-0,41**	**-0,46**
Företagsspecifika justeringar		
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548
ERPA Earnings (Företagsspecifik)	**-1 169**	**-1 607**
ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	**-0,80**	**-1,10**
ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	**-0,80**	**-1,10**

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	2 241
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 387	-1 406
Kostnader förtidslösen lån	1 138	36
Tomträttsavgälder	-17	-10
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	-325	195
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	**1 728**	**1 323**
Avvecklad verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	1 564
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-582
Tomträttsavgälder	-	-6
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	**1 728**	**2 304**

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	2 572	3 209
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-648	-1 035
Driftnetto jämförbart bestånd	**1 924**	**2 174**
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år [1)]	1 796	1 959
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	**128**	**214**
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	**7,1%**	**10,9%**

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	3 708	4 581
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-930	-1 583
Hyresintäkter jämförbart bestånd	**2 779**	**2 998**
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år [1)]	2 634	2 757
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	**144**	**241**
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	**5,5%**	**8,8%**

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2024	2023
Eget kapital	26 585	36 845
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	1 580	2 407
Summa	**28 165**	**39 251**
Balansomslutning	86 862	107 822
Justerad soliditet	**32%**	**36%**

Likviditet

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Likvida medel	2 491	3 845
Tillgänglig kreditfacilitet	2 500	-
Likviditet	**4 991**	**3 845**

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	2 241
Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt	-258	217
Resultat före finansiella poster	**1 369**	**2 458**

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Periodens resultat	-6 153	-18 370
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	120	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-6 600**	**-19 769**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	**-4,54**	**-13,59**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-4,54**	**-13,59**

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avvecklad verksamhet		
Periodens resultat	-	-3 505
Resultat hänförligt till D-aktier	-	-
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-**	**-3 505**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	**-**	**-2,41**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-**	**-2,41**

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-6 153	-21 874
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	120	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-6 600**	**-23 274**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	**-4,54**	**-16,00**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-4,54**	**-16,00**

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2024	2023
Skulder till kreditinstitut	16 816	18 976
Obligationslån	38 922	43 117
Räntebärande skuld	**55 737**	**62 093**

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	55 737	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 862	-4 060
Räntebärande nettoskuld	**52 875**	**58 033**

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024	2023
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	1 627	2 241
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	1 564
Resultat joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-258	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)	**1 369**	**3 565**
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	692	266
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-	5
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 387	-1 406
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-	-582
Summa räntenetto	**-695**	**-1 717**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**2,0**	**2,1**

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024	2023
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)	1 627	2 241
Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt	-258	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**1 369**	**2 001**
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	692	266
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 månader)	-1 387	-1 406
Summa räntenetto	**-695**	**-1 140**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**2,0**	**1,8**

Soliditet

Belopp i mkr	2024	2023
Eget kapital	26 585	36 845
Balansomslutning	86 862	107 822
Soliditet	**31%**	**34%**

Substansvärde

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)		
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande		
Eget kapital	26 585	36 845
Hybridobligation	-8 594	-16 777
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 774	-2 445
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	**12 217**	**17 622**
Återläggning av derivat	-135	870
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-244	-319
Övrig goodwill	-1 021	-2 373
Stämpelskatt	228	220
Återläggning av uppskjuten skatt	1 824	2 726
Avdrag uppskjuten skatt	-615	-491
Totalt substansvärde	**12 255**	**18 255**
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553
Totalt substansvärde per aktie	**7,64**	**11,07**
Aktuellt substansvärde per D-aktie [1)]	7,64	11,07
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	**1 140**	**2 147**
Totalt substansvärde	12 255	18 255
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**11 114**	**16 108**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	7,64	11,07
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	7,64	11,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)		
Totalt substansvärde	12 255	18 255
Återläggning övrig goodwill	1 021	2 373
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	615	491
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	**13 890**	**21 118**
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	**8,66**	**12,81**
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie [1)]	8,66	12,81
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	**1 292**	**2 484**
Totalt substansvärde	13 890	21 118
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**12 598**	**18 635**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	8,66	12,81
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	8,66	12,81
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905

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

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2024	2023
Skulder till kreditinstitut	16 816	18 976
Säkerställda lån	339	345
Summa säkerställda skulder	**17 155**	**19 322**
Balansomslutning	86 862	107 822
Säkerställd belåningsgrad	**20%**	**18%**

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	**55 653**	**73 205**
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 918	-
SBB: exponering av konsoliderat innehav	**44 736**	**73 205**
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav		
SBB Residential Property AB		
Förvaltningsfastigheter	5 967	6 000
SBB:s ägarandel	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	**5 967**	**6 000**
SBB Kåpan Bostad AB		
Förvaltningsfastigheter	-	6 693
SBB:s ägarandel	-	50 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	**-**	**3 347**
Public Property Invest ASA		
Förvaltningsfastigheter	10 550	8 229
SBB:s ägarandel	35,16%	44,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	**3 710**	**3 690**
Nordiqus AB		
Förvaltningsfastigheter	38 739	40 358
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	**19 308**	**20 114**
SBB Infrastructure AB		
Förvaltningsfastigheter	5 424	-
SBB:s ägarandel	100 %	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	**5 424**	**-**
SBB Social Facilities AB		
Förvaltningsfastigheter	9 452	-
SBB:s ägarandel	100 %	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	**9 452**	**-**
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 918	-
SBB: exponering av konsoliderat innehav	**44 736**	**73 205**
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 967	6 000
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 347
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 710	3 690
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	19 308	20 114
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 424	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 452	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	4 227	6 274
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	**92 822**	**112 630**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 572	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 766
Driftnetto, total verksamhet	**2 572**	**4 974**
Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	3 708	4 581
Hyresintäkter, avvecklad verksamhet	-	2 086
Hyresintäkter, total verksamhet	**3 708**	**6 667**
Överskottsgrad	**69%**	**75%**

Investor Relations

Samhällsbyggnadsbolagets IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börs- och MTF-bolag, Svensk kod för bolagsstyrning och SBB:s riktlinjer för kommunikation.

Aktieanalytiker

Bolag: ABG Sundal Collier
Analytiker: Fredrik Stensved
Email: fredrik.stensved@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 47
Analytiker: Markus Henriksson
Email: markus.henriksson@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 21

Bolag: Arctic Securities
Analytiker: Michael Johansson
Email: michael.johansson@arctic.com
Telefon: +46 72 219 36 91

Bolag: Citi
Analytiker: Aaron Guy
Email: aaron.guy@citi.com
Telefon: +44 207 986 1739

Bolag: DNB Bank
Analytiker: Niklas Wetterling
Email: niklas.wetterling@dnb.se
Telefon: +46 85 97 57 207

Bolag: Kepler Cheuvreux
Analytiker: Jan Ihrfelt
Email: jihrfelt@keplercheuvreux.com
Telefon: +46 8 723 51 14

Bolag: Pareto Securities
Analytiker: Emil Ekholm
Email: emil.ekholm@paretosec.com
Telefon: +46 70 743 22 17

Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska (inte alla), på Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens webbplats (www.sbbnorden.se). Där finns även fortlöpande information om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Kalendarium

Delårsrapport jan-mars 2025	**2025-05-13**
Årsstämma	**2025-05-13**
Delårsrapport jan-juni 2025	**2025-08-20**
Delårsrapport jan-sept 2025	**2025-11-07**

Kontakt

LEIV SYNNES
VD
leiv@sbbnorden.se

HELENA LINDAHL
IR
ir@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

MARTIN NÅTBY
Hållbarhetschef
martin.natby@sbbnorden.se

sbbnorden.se