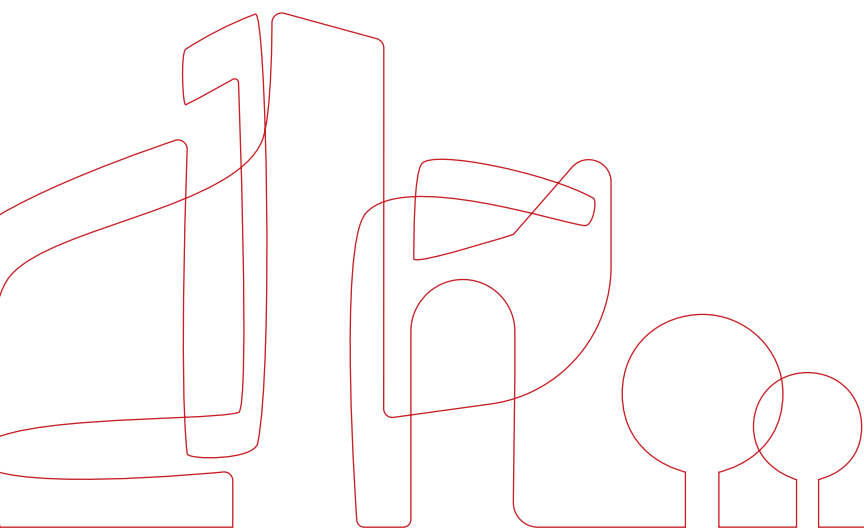




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Innehåll¹

INTRODUKTION	4
Operationella- och finansiella mål	4
Året i korthet	5
VD har ordet	6
Aktien och ägarna	8
Ekonomi och fastighetsmarknad	10
VERKSAMHETEN	13
Kärninnehav	13
Intjäningsförmåga	22
Joint ventures och intresseföretag	23
HÅLLBARHETSRAPPORT	25
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	52
Förslag till vinstdisposition	53
Fastigheter	54
Finansiering	56
Risk och känslighet	58
Bolagsstyrningsrapport	60
FINANSIELLA RAPPORTER	65
Koncernens finansiella rapporter och noter	66
Moderbolagets finansiella rapporter och noter	110
Årsredovisningens undertecknande	124
Revisionsberättelse	125
ÖVRIGT	130
Definitioner	130
Beräkning av alternativa nyckeltal	132
Investor relations	137

1) Sida 52-124 avser den formella årsredovisningen.



Våra innehav präglas av hög kvalitet, låg risk och förutsägbara kassaflöden som stödjer långsiktig värdetillväxt”

”SBB:s intäkter drivs av stabila kassaflöden från ledande nordiska bolag inom social infrastruktur”

SBB:s hyror är
inflationsskyddade
och stiger långsiktigt
mer än inflationen.

s.16



SBB levererar på sin
strategi att bygga
långsiktigt värde genom
ledande bolag inom
social infrastruktur.

s.13



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. 26

76 MDKR

Total Fastighetsexponering
31 december 2025

1 871 MKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2025

Affärsidé

Att skapa ledande bolag inom social infrastruktur i Norden. Bolagen ska generera ett stabilt ökande driftnetto.

Finansiella mål

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

Strategi

Samhälle



Bostad



Utbildning



Utveckling



Investeringsstrategi

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

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

Finansiell strategi

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

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

Hållbarhetsstrategi

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

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

34,9 MDKR
Fastighetsvärde

4,8 %
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

7,4 %
Driftnettoökning i jämförbart bestånd

75,8 MDKR
Total fastighetsexponering inkl. andel
av ej konsoliderade innehav

8,14 KR
Långsiktigt substansvärde per aktie

2,25 %
Snittränta

I Året i korthet

Kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 871 mkr (1 872).
- Hyresintäkterna ökade med 4,8 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 1 173 mkr (1 160).
- Driftnettot ökade med 7,4 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgick till 744 mkr (611).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 897 mkr (546).
- Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 457 mkr (1 184), varav Sveafastigheter 953 mkr (629).

Viktiga händelser under året

- Obligationsinnehavaren som accelererade obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB. Den absoluta majoriteten av dessa obligationer ersattes under december 2024 av nya obligationer med mer ändamålsenliga villkor.
- Valberedningen föreslår nyval av Han Suck Song och Tone K. Omsted som styrelseledamöter vid årsstämman den 13 maj 2025. Sven-Olof Johansson avböjde omval.
- I april sålde SBB och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst.
- SBB uppdaterade i april bolagets finansiella- och operationella mål samt utdelningspolicy.
- SBB genomförde i maj en apportemission om totalt 164 561 931 B-aktier till TRG-koncernen, vilka senare har överlåtits till APG Invest AS ("Aker"). B-aktierna emitterades till en teckningskurs om 4,25 kronor per B-aktie och SBB-koncernen erhöll 39 808 989 aktier i PPI.
- På SBB:s årsstämma i maj omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten och Lennart Sten till styrelseledamöter. Han-Suck Song och Tone Kristin Omsted valdes till nya styrelseledamöter. Villkorat av att nödvändiga regulatoriska godkännanden från Inspektionen för strategiska produkter (ISP) valdes Kjell Inge Røkke och Øyvind Eriksen till nya styrelseledamöter. Godkännande har erhållits.
- I maj ingick Aker avtal om att utbyta B-aktier mot A-aktier i SBB. Transaktionen slutfördes den 10 juli efter att godkännande erhöles enligt lagen om utländska direktinvesteringar.

- I maj ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Sollentuna Eldstugan 4, Eldstugan 5, Nacka Orminge 46:6 och tomträtten Nacka Orminge 60:3 till en nordamerikansk pensionsfond.
- SBB har i oktober tecknat ett 15-årigt avtal med Stockholm Stad avseende fastigheten Kulltorp 3 på Södermalm i Stockholm, där kommunen sedan drygt 25 år bedriver vård- och omsorgsverksamhet.
- Valberedning inför årsstämman 2026 har i oktober tillsatts och består av Ilija Batljan, Svein Oskar Stoknes, Rikard Svensson, Leif West och Lennart Sten.
- SBB ingick i november avtal med Public Property Invest (PPI) om försäljning av samhällsfastigheter till ett bokfört värde om 19 867 mkr, samt försäljning av andelarna i SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, tillsammans benämnt som "SocialCo". Totalt fastighetsvärde i transaktionen uppgår till ca 32 mdkr. Genom transaktionen har SBB indirekt avyttrat sin samhällsportfölj. Tillträde skedde den 16 december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i SBB respektive PPI. Försäljningslikviden har använts för att teckna aktier i PPI och för att återbetala skuld. Vid periodens utgång innehar SBB 34,22 procent av rösterna och 40,63 procent av kapitalet i PPI. Försäljningen redovisas som avvecklad verksamhet, se not 33 för mer information.
- I anslutning till offentliggörande av transaktionen med PPI har SBB publicerat en uppdaterad intjäningsförmåga proforma för det tredje kvartalet 2025.
- I december meddelade SBB:s Fastighetstidningsdirektör och vice VD Annika Ekström att hon på egen begäran lämnar SBB och kommer att gå vidare till en ny roll som COO på PPI där hon kommer att ingå i ledningsgruppen.
- Den 5 december lämnade SBB, tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), SBB Holding, ett återköpserbjudande avseende utvalda hybridinstrument samt seniora icke-säkerställda obligationer. Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 19 december och innebär att SBB återköpte seniora icke-säkerställda obligationer om 43 mkr, samt att SBB Holding återköpte seniora icke-säkerställda obligationer för ett belopp motsvarande 4,2 mdkr. Totalt återköptes seniora icke-säkerställda obligationer till ett nominellt värde om 4,7 mdkr, vilket resulterade i en vinst om 0,5 mdkr. Inga av de hybridinstrument som var del i återköpserbjudandet återköptes.
- SBB förvärvade i december 5,8 procent av aktierna i Arlandastad Group AB (publ). Efter affären uppgår SBB:s ägande till 20 procent av aktierna i Arlandastad Group. Köpeskillingen uppgår till 42 kr per aktie.

Viktiga händelser efter årets utgång

- SBB har den 18 februari 2026 mottagit beslut från Finansinspektionen om en erinran och en sanktionsavgift på 80 miljoner kronor avseende Årsredovisning 2021. Finansinspektionen anser i sitt beslut att SBB i sin koncernredovisning för 2021 inte redovisat två fastighetsportföljer till deras verkliga värden, samt felaktigt redovisat förvärven av Offentliga Hus och Amasten som tillgångsförvärv istället för som rörelseförvärv. Finansinspektionen gör bedömningen att koncernens resultat för 2021 redovisats 3,6 miljarder kronor för högt och att koncernens rapport över finansiell ställning vid årets slut var felaktigt till följd av detta. SBB har gjort en avsättning kopplat till beslutet på 80 mkr. SBB delar inte Finansinspektionens bedömning och avser överklaga beslutet.
- SBB har efter periodens utgång påbörjat de fackliga förhandlingarna med anledning av försäljningen av SocialCo till PPI, efter vilken den svenska förvaltningsorganisationen samt viss administrativ personal förväntas gå över till PPI.
- SBB har i mars meddelat förändringar i ledningsgruppen där Helena Lindahl, Finansdirektör och IR, på egen begäran valt att lämna SBB. Sebastian Westberg, Vice Finansdirektör, tillträder som Finansdirektör med ansvar över Finans och Investor Relations samt ingår i ledningsgruppen.

I VD har ordet

SBB:s belåningsgrad sjunker och den strategiska omläggningen minskar beroendet av enskilda kapitalkällor. Samtidigt ser vi en medvind i marknaden för bostäder och samhällsfastigheter.

Strategiska översynen är genomförd

Det är med stolthet jag kan konstatera att SBB genomfört den strategiska översyn som styrelsen beslutade sommaren 2023. SBB består nu i huvudsak av fyra specialiserade bolag där tre av bolagen har fokus på att äga och förvalta social infrastruktur i Norden och de finansierar sig med hjälp av investment grade betyg. Det fjärde bolaget är SBB Utveckling som utvecklar byggrätter, genomför nyproduktion och driver större uthyrningsprojekt i befintliga förvaltningsfastigheter. Målet är att så stor del som möjligt av SBB:s fastighetsexponering ska förvaltas effektivt i transparenta och marknadsledande bolag med stark finansiell ställning. Av SBB:s fastighetsexponering om 76 miljarder återfinns 75 procent i bolagen Sveafastigheter, Nordiqs och Public Property Invest som alla innehar dessa kännetecken.

Optimism i marknaden

Marknaden för social infrastruktur i Norden visade tydliga tecken på återhämtning under 2025 efter en tid med låg aktivitet och sämre finansieringsvillkor. Idag är finansieringsmarknaden väldigt stark både volymmässigt och prismässigt, vilket SBB:s större innehav har agerat på. Ofta följer prisutvecklingen på fastigheter utvecklingen i kreditmarknaden med viss eftersläpning, så det finns skäl till att vara optimistisk.

Europas ledande bolag inom social infrastruktur skapas

Det fjärde kvartalets viktigaste händelse var fastighetsförsäljningen till Public Property Invest, PPI, som skapade Europas ledande aktör inom social infrastruktur med tillgångar om 50 mdkr. Det var även det sista steget i genomförandet av den strategiska översynen. Efter transaktionen äger SBB drygt fyrtio procent av PPI. Långsiktigt gynnas SBB av att PPI blir ett effektivare bolag med lägre förvaltningskostnader och får bättre förutsättningar att nå attraktiv finansiering. Vid transaktionen estimerade vi värdet av SBB:s andel av dessa framtida kostnadsbesparingar till 3,8 mdkr. PPI har som planerat fått kreditbetyget höjt till BBB+ och säkrat långsiktig finansiering på mer förmånliga nivåer under 2026. Det ger PPI utrymme att höja utdelningen till en nivå som ger omkring 360 mkr i kassaflöde per år till SBB. Mycket talar för att PPI kommer att kunna fortsätta att göra bra affärer, vilket innebär att värde skapas för SBB:s aktieägare.

Sveafastigheter bygger vidare

Under 2024 samlades SBB:s bostäder under varumärket Sveafastigheter och bolaget börsnoterades på hösten samma år. En rad strategiska förbättringar har genomförts under 2024 och 2025 som bolaget kommer att kunna kapitali-



”Steg för steg har SBB arbetat efter en strategisk plan, en plan som vi nu genomfört.”

sera på framöver. Bolaget erhöll en investment grade rating under 2025 och är etablerat i obligationsmarknaden, vilket leder till lägre risk och lägre finansiella kostnader över tid. All förvaltning sker nu med egen personal och fastighetsbeståndet koncentreras till färre orter vilket ska generera lägre kostnader och skapa fokus på höjda intäkter. Fastighetsverksamheten utvecklas väl med en ökning av driftnettot med 7,4 procent i jämförbart bestånd under 2025.

Nordiqs – ledande inom utbildningsinfrastruktur

Nordiqs utvecklas väl och nettoinvesterade 1,6 miljarder under 2025 i nya och befintliga fastigheter. Nordiqs befäster därmed sin position som ledande inom utbildningsinfrastruktur i Europa med över 600 fastigheter med utbildningsverksamhet i Norden. Min bedömning är att Nordiqs kommer att fortsätta växa under 2026 på ett lönsamt sätt.

SBB Utveckling

Under 2025 skapades SBB Utveckling, som omfattar fastigheter där större insatser behöver läggas för att realisera respektive fastighets fulla potential. Resurser har tillförts för att skapa goda förutsättningar att fokuserat och strategiskt arbeta med att omvandla potential till långsiktigt värde. Planen innebär att samtliga fastigheter inom SBB Utveckling antingen är sålda eller färdigutvecklade inom en fem årsperiod. Ett antal projekt kommer att färdigställas redan under 2026, där tanken är att löpande realisera vinster från utvecklingsverksamheten.

Enkel och effektiv bolagsstruktur

I samband med transaktionen med Public Property Invest löste SBB upp joint ventures med Castlélake. Det joint ventures som SBB har med Morgan Stanley beräknas lösas upp senast under första halvåret 2027. Antingen säljs det samägda bolaget eller så ersätts nuvarande preferensaktier med senior skuld till en bedömd total ränta om högst fyra procent. Utöver dessa större förändringar så minskar SBB gradvis antalet mindre samägda bolag i syfte att skapa en enkel och effektiv bolagsstruktur.

Diversifierad kapitalanskaffning genom de större innehaven

Den strategiska omläggningen av SBB minskar beroendet av enskilda kapitalkällor samt ökar utrymmet till ny finansiering i de stora innehaven. Prissättningen av och tillgången till olika kapitalkällor varierar över tid. Att ha möjlighet och kunskap att anpassa finansieringen allt eftersom marknaden ändras är en fördel.

Nordiqs har en genomsnittlig löptid på sin infrastrukturfinansiering om 10 år. Motparter är huvudsakligen nordamerikanska institutioner.

Sveafastigheter finansierar sig främst med säkerställda lån från nordiska banker. Dessa lån kännetecknas av låg refinansieringsrisk och stabila marginaler.

Public Property Invest finansierar sig främst via den europeiska obligationsmarknaden som erbjuder investment grade bolag förmånliga villkor i dagsläget.

Tillgängligheten till eget kapital har ökat. Från att endast SBB haft tillgång till externt aktiekapital så har numera även Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqs det. Det är ett styrkestecken att långsiktiga, kapitalstarka och erkänt duktiga organisationer som Aker och Brookfield är delägare tillsammans med SBB i större innehav. Aker blev även den kapitalmässigt största ägaren till SBB under 2025 genom en riktad nyemission.

Skuldsättning minskar gradvis

År 2025 började med att rättstvisten rörande obligationsvillkor löstes genom att ärendet återkallades av obligationsinvesteringen. Någon vecka senare återbetalades obligationer för 3,6 mdkr, där likviditeten i huvudsak härstammade från Sveafastigheters börsintroduktion. Året slutade med att SBB gjorde en vinst om 0,5 mdkr när obligationer till ett nominellt värde om 4,7 mdkr köptes för 4,2 mdkr. Dessa medel kom från fastighetsförsäljning till Public Property Invest. Belåningsgraden sjönk under 2025 från 61 procent till 50 procent främst beroende på amorteringar med medel från försäljningar. Idag har SBB goda relationer med obligationsägarna, de är positiva till den sänkta skuldsättningen och till strukturförbättringarna. Ett flertal större investerare har initierat en vilja att vid behov öka eller förlänga sina obligationsinvesteringar i SBB, vilket är glädjande.

Utöver den finansiering som finns i SBB:s delägda bolag så har SBB i huvudsak utestående obligationer. SBB:s obligationer som förfaller mellan 2026 och 2029 har en genomsnittlig kupong om 1,78 procent. Återköp av obligationer kommer fortsätta under 2026 med syfte att minska skuldsättningen och förbättra den finansiella ställningen.

Minskning av centrala kostnader

SBB har steg för steg genomfört den strategiska plan som lades fast för att stärka bolagets fokus och finansiella stabilitet. I takt med att koncernen renodlas och organisationen förenklas sker också en successiv minskning av både centrala kostnader och personalstyrka. Denna omställning är en naturlig del av vår långsiktiga strategi för att skapa en mer effektiv och hållbar struktur. Som ett led i detta övergår SBB:s fastighetsförvaltning och delar av den centrala administrationen till Public Property Invest under början av 2026. Förändringen innebär att verksamheten samlas närmare kärnaffären och att resurserna används där de gör störst nytta, samtidigt som vi fortsätter arbetet med att stärka koncernens operativa effektivitet.

SBB överklagar sanktionsavgift

Finansinspektionen påför SBB en sanktionsavgift om 80 miljoner rörande fastighetsvärdering och klassificering av bolagsförvärv i årsredovisningen för 2021. Att följa gällande lagar och regler är av yttersta vikt för SBB och vi tar Finansinspektionens synpunkter på största allvar.

SBB tar rutinmässigt hjälp med tolkningen av svåra komplexa redovisningsfrågor av sakkunniga innan transaktioner genomförs. Både fastighetsvärderingar och klassificeringen av bolagsförvärv är granskade av SBB:s revisorer. I detta fall har även ytterligare utlåtanden inhämtats från andra ledande redovisningsbyråer.

Vad gäller fastighetsvärderingar så anlitar SBB auktoriserade värderingsfirmor vid varje kvartalsbokslut. Det är vedertaget att detta är bästa metoden för att fastställa verkligt värde.

Klassificeringen av bolagsförvärv är en redovisningsteknisk fråga där de olika metoderna, i detta och förmodligen i de flesta andra fall, inte väsentligen leder till förändrad marknadssyn på bolaget. I detta fall har SBB följt praxis och gjort de redovisningstekniska tester som krävs. Det konstaterar vi och den expertis vi anlitat. SBB delar därför inte Finansinspektionens bedömning och kommer att överklaga.

Hållbarhet är en integrerad del av strategin i SBB:s bolag

Under året har SBB fortsatt fokusera på att minska energianvändningen i hela koncernen. Målet är att ha en minimal exponering mot fastigheter med energiklass F och G och att höja en majoritet av fastigheterna med minst en energiklass. Arbetet ger redan nu resultat i form av ökade driftnetton och det minskar även riskerna att påverkas negativt av nya, tuffare regler mot hög energianvändning i byggnader.

Framtid

Det känns tryggt och helt rätt att äga fastigheter i Norden. Förväntningen är att Norden kommer fortsätta växa befolkningsmässigt och ha en god ekonomisk utveckling jämfört med andra delar av Europa.

SBB:s större innehav har goda möjligheter till att fortsätta tillväxten på ett lönsamt sätt så att SBB:s fastighetsexponering ökar under 2026. SBB:s innehav är marknadsledande och har stark finansiell ställning.

SBB ska fortsätta att förenkla bolagsstrukturen, minska kostnader och sänka belåningen genom att sälja ej prioriterade tillgångar.

Min bedömning är att det blåser medvind för bostäder och samhällsfastigheter. God efterfrågan från hyresgäster och en allt starkare investeringsmarknad borde leda till god totalavkastning för SBB:s fastighetsexponering under 2026.

Leiv Synnes
VD

Aktien

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

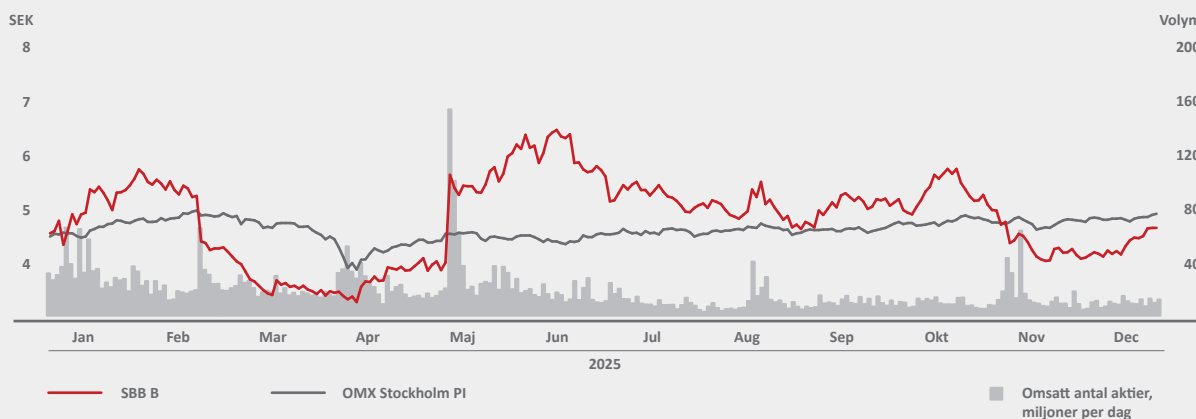
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 31 december 2025 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 4,63 kr, och motsvarande för serie D var 8,60 kr per 2025-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma

pris) var 7 497 mkr och serie D var 1 282 mkr. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 18 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 86 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

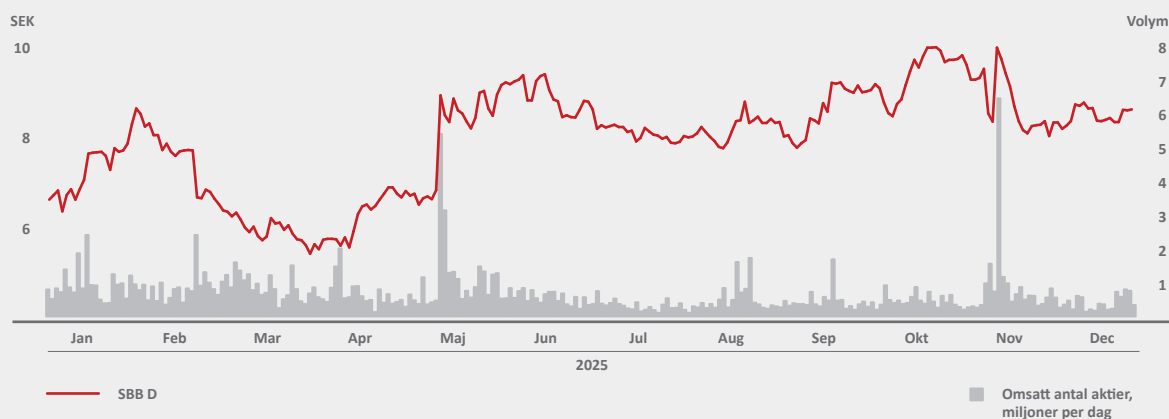
	Betalkurs, kr	
	2025-12-31	2024-12-31
B-aktier	4,63	4,53
D-aktier	8,60	6,60

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2025	jan-dec 2024
B-aktier	84	147
D-aktier	5	11

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Vid utgången av fjärde kvartalet 2025 fanns 164 899 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 15 procent jämfört med motsvarande tidpunkt 2024. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2025 till 181 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie

A och B, dock högst två kronor 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 13 maj 2025 beslutades att inte lämna någon utdelning. Vid årsstämma som är planerad till den 23 april 2026 kommer utdelningsbegränsningen för stamaktier av Serie D, allt annat lika, uppgå till sex kronor.

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 2025-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, Procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
APG Invest AS ¹⁾	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Dragfast AB	-	88 000 001	-	4,98	2,41
Arvid Svensson Invest	-	77 255 304	-	4,37	2,11
Avanza Pension	-	56 529 749	18 126 921	4,22	2,04
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Vanguard	-	46 444 151	5 857 316	2,96	1,43
Marjan Dragicevic	-	40 000 000	3 471	2,26	1,09
BlackRock	-	35 601 594	-	2,01	0,97
Handelsbanken Fonder	-	25 179 527	2 697 003	1,58	0,76
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Swedbank Försäkring	-	19 465 391	3 840 370	1,32	0,64
Frederik W. Mohn	-	23 032 479	-	1,30	0,63
Swedbank Robur Fonder	-	18 315 827	-	1,04	0,50
Jupiter Asset Management	-	17 705 306	-	1,00	0,48
Övriga	-	796 846 209	117 429 045	51,70	24,99
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	100	100

1) APG Invest AS är ett helägt dotterbolag till Aker Property Group AS som är ett helägt dotterbolag till Aker Capital AS.

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2025 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2026; Svein Oskar Stoknes (ordförande), Ilija Batljan, Leif West, Rikard Svensson, och Lennart Sten.

I Ekonomi och fastighetsmarknad

Makroekonomi

Den globala ekonomin 2025 präglades av en gradvis stabilisering efter flera år av hög inflation och penningpolitisk åtstramning. Inflationen i de flesta utvecklade ekonomier närmade sig centralbankernas mål, vilket skapade utrymme för en mer ackommoderande penningpolitik. I Sverige stabiliserades inflationen kring Riksbankens mål på 2 procent, vilket möjliggjorde fortsatta räntesänkningar under året.

Samtidigt var den ekonomiska tillväxten relativt dämpad i flera europeiska ekonomier. Sverige upplevde en gradvis återhämtning efter en svag ekonomisk utveckling under 2024, men tillväxten var fortsatt blygsam och låg under det historiska genomsnittet. Tyskland, som traditionellt är en av Europas viktigaste ekonomiska motorer, fortsatte också att uppleva en begränsad ekonomisk tillväxt.

Som svar på det avmattade ekonomiska läget inledde eller fortsatte flera centralbanker sina penningpolitiska lättnader. Riksbanken sänkte styrräntan ytterligare under året, medan både Europeiska centralbanken och Federal Reserve bibehöll en mer stödjande penningpolitik. Lägre räntor bidrog till förbättrade finansieringsvillkor för både hushåll och företag, även om de fullständiga ekonomiska effekterna förväntas materialiseras gradvis under de kommande åren.

Arbetsmarknaden var fortsatt något ansträngd i Sverige, med en arbetslöshet som var fortsatt hög jämfört med tidigare år. Antalet företagskonkurser var också relativt högt, vilket speglade de fördröjda effekterna av den tidigare åtstramningscykeln och högre finansieringskostnader.

Geopolitiska spänningar fortsatte att påverka den globala ekonomin under året. Pågående konflikter i flera regioner och osäkerhet kring internationella handelsrelationer bidrog till volatilitet på råvaru- och finansmarknaderna. Förväntningarna på fortsatt penningpolitisk lättnad och stabiliserande inflation ledde dock till försiktigt förbättrade ekonomiska utsikter mot slutet av året.

Sverige

Fastighetsmarknaden i Sverige

Jämfört med de utmanande marknadsförhållandena under 2023 och 2024 visade den svenska fastighetsmarknaden under 2025 tydligare tecken på återhämtning. Fallande inflation och gradvis sjunkande räntor förbättrade finansieringsvillkoren och bidrog till ökad aktivitet på transaktionsmarknaden. Även om marknaden stärktes under året låg transaktionsvolymerna kvar under de toppnivåer som noterades under den föregående marknadscykeln.

Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 164 miljarder kronor 2025, vilket motsvarar en ökning med 18 procent jämfört med 2024. Totalt genomfördes 438 transaktioner under året, vilket tyder på förbättrad marknads-

likviditet och bredare investerarintresse.

Den internationella investerarakтивiteten ökade betydligt under året. Utländska investerare stod för cirka 32 procent av den totala transaktionsvolymen, jämfört med 17 procent 2024, vilket är den högsta andelen på över ett decennium. Ökningen speglar förbättrade finansieringsvillkor och ett förnyat intresse från internationellt kapital som söker möjligheter på den svenska marknaden.

Ur ett segmentsperspektiv stod bostadsfastigheter för den största andelen av investeringsaktiviteten, motsvarande 28 procent av den totala transaktionsvolymen. Logistik- och industrifastigheter stod för cirka 22 procent, medan kontorsfastigheter stod för cirka 15 procent av den totala volymen. Detaljhandelsfastigheter stod för cirka 11 procent av marknaden, medan övriga fastigheter (hotell, utveckling etc.) stod för 9 procent.

Det offentliga fastighetssegmentet stod för cirka 16 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande 26,2 miljarder kronor, vilket är en betydande ökning jämfört med 2024 då segmentet stod för cirka 7 procent av marknaden.

Geografiskt sett fortsatte Stockholmsregionen att dominera den svenska transaktionsmarknaden och lockade cirka 37 procent av det totala investerade kapitalet under året. Regionala städer stod för cirka 30 procent, medan övriga Sverige stod för cirka 15 procent av den totala volymen. Göteborg stod för cirka 13 procent, medan Malmö stod för cirka 5 procent.

Social infrastruktur

Den svenska marknaden för offentliga fastigheter var fortsatt aktiv under 2025, med transaktionsaktivitet koncentrerad till flera centrala välfärdsrelaterade fastighetssegment. Äldreboenden utgjorde det största delsegmentet, följt av offentliga kontorsbyggnader inkluderat rättsfastigheter, utbildningsfastigheter och vårdinrättningar.

Den starka positionen för äldreboenden speglar strukturella demografiska trender och det växande behovet av moderna vårdinrättningar i hela Sverige. Antalet äldre invånare förväntas öka betydligt under de kommande decennierna, vilket skapar en fortsatt efterfrågan på ytterligare vårdinfrastruktur. Denna demografiska förändring har ökat investerarnas intresse för äldreboenden, som ofta hyrs ut till kommuner eller specialiserade vårdoperatörer på långsiktiga avtal.

Fastigheter för hälso- och sjukvård och äldreomsorg förvärvas vanligtvis av specialiserade investerare inom social infrastruktur, fastighetsfonder inom hälso- och sjukvård och institutionella investerare, inklusive pensionsfonder och infrastrukturplattformar som söker stabila långsiktiga inkomstflöden. Flera internationella investerare har etablerat specialfonder som riktar sig mot nordiska vårdfastigheter, vilket speglar den starka institutionella efterfrågan på segmentet.

Offentliga kontorsfastigheter omfattar byggnader som används av myndigheter, polismyndigheter, domstolar och andra offentliga institutioner, som erbjuder stark kreditvärdighet hos hyresgästerna och stabil långsiktig uthyrningsgrad. Investerare i detta segment är ofta specialiserade investerare i offentliga fastigheter och långsiktiga institutionella investerare, inklusive pensionskapital och försäkringsbaserade fastighetsplattformar.

Utbildningsfastigheter stod också för en betydande andel av transaktionsaktiviteten under året. Dessa tillgångar omfattar skolor, förskolor och universitetsbyggnader som hyrs ut till kommuner, utbildningsaktörer eller statliga institutioner. Investerare i detta segment är vanligtvis institutionella fastighetsinvesterar och långsiktiga infrastrukturfonder, som lockas av stabila hyresgäster och långa hyresavtal, ofta på mellan 15 och 20 år, med indexreglerade hyresstrukturer.

Geografiskt sett var investeringsaktiviteten under året koncentrerad till de stora storstadsregionerna, särskilt Stockholm, Göteborg och Malmö, även om en betydande andel av transaktionerna också ägde rum i regionala städer som Uppsala, Västerås, Borlänge, Sundsvall och Luleå. Förutom enskilda fastighetstransaktioner omfattade flera affärer portföljer av sociala infrastruktur tillgångar i flera kommuner, vilket speglar investerarnas fortsatta efterfrågan på diversifierad exponering mot offentligt finansierade hyresgäster.

Sammantaget fortsätter den svenska marknaden för social infrastruktur att attrahera ett brett spektrum av investerare som söker defensiva tillgångar med stabila kassaflöden. Kombinationen av offentligt finansierade hyresgäster, långa hyresavtal och starka demografiska drivkrafter gör vårdhem, utbildningsfastigheter och myndighetsbyggnader till de mest etablerade och likvida segmenten på den svenska investeringsmarknaden för social infrastruktur.

Bostäder i Sverige

Den svenska bostadshyresmarknaden påverkas av flera demografiska faktorer där de viktigaste är underskott av bostäder i en majoritet av Sveriges kommuner, ett över tid lågt byggande, befolkningstillväxt, urbanisering, inkomstillväxt och sysselsättningstillväxt samt trenden att pendla till centrala arbetsmarknader från närliggande kommuner.

Befolkningen i Sverige har ökat markant under de senaste tio åren, från cirka 9,6 miljoner invånare 2013 till 10,6 miljoner invånare 2023. Under 2013 bodde nästan 80 procent av befolkningen i eller i närheten av större städer och det är där befolkningstillväxten varit störst. Cirka 80 procent av Sveafastigheters fastighetsbestånd är beläget i, eller i närheten av, större städer och starka arbetsmarknader. Sverige förväntas ha en fortsatt befolkningsökning som i kombination med urbaniseringen skapar en stark efterfrågan på bostäder.

Inkomsterna uppvisar ett liknande mönster som befolkningstillväxten, där invånare i större tätorter fått en genomsnittlig inkomstökning som är högre än genomsnittet. Ökad efterfrågan på arbetskraft har över tid koncentrerats allt mer till städer samtidigt som antalet personer som pendlar har ökat. Idag pendlar mer än 1,8 miljoner personer dagligen över kommungränserna, vilket delvis drivs av den generella bristen på bostäder i större städer. Pendlingen har medfört att arbetsmarknaderna sträcker sig över kommungränser, vilket har en positiv inverkan på regioner med närhet till starka arbetsmarknader.

Den svenska bostadsmarknaden för hyresrätter är reglerad där hyror inte styrs av utbud och efterfrågan i samma utsträckning som på en oreglerad marknad. Merparten av hyrorna i det befintliga beståndet samt nyproduktionshyrorna sätts genom förhandling med Hyresgästföreningen. Detta har historiskt påverkat antalet byggstarter negativt då det var svårt att få ihop nyproduktionskalkyler när hyror som möter efterfrågan inte kunde sättas. Med en ökad urbanisering och ett strukturellt underskott på bostäder i majoriteten av Sveriges kommuner har hyresökningarna överstigit inflationen på långt sikt. Hyrorna har aldrig gått ner under ett enskilt år sedan det reglerade hyressystemet introducerades för över 50 år sedan.

Från 1987 till 2023 har svenska bostadsfastigheter genererat en totalavkastning utan hävstång om cirka 2 950 procent (årlig avkastning om 10 procent). I jämförelse har Stockholmsbörsen inklusive utdelningar (SIX Return Index) genererat en hävstångsavkastning om cirka 6 000 procent (årlig avkastning om 12 procent). Med hänsyn tagen till volatilitet och mätt med Sharpekvoten överträffade dock svenska bostadsfastigheter på en riskjusterad basis både SIX Return Index och den totala avkastningen för fastigheter utan hävstång. Baserat på data från SEB, Morgan Stanley Capital International, Nasdaq, Macrobond och Sveriges Riksbank.

Norge

Fastighetsmarknaden i Norge

Den norska fastighetsmarknaden var relativt stabil under 2025, även om transaktionsvolymerna minskade något jämfört med föregående år. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 82,8 miljarder norska kronor, jämfört med 86,2 miljarder norska kronor 2024, vilket motsvarar en minskning med cirka 4 procent jämfört med föregående år. Trots minskningen i den totala investeringsvolymen förbättrades marknadens likviditet något, tack vare ökad affärsaktivitet. Totalt genomfördes 281 transaktioner under året, jämfört med 270 transaktioner 2024.

Ur ett segmentperspektiv stod kontorsfastigheter för den största andelen av transaktionsmarknaden, motsvarande cirka 25 procent av den totala volymen. Industri- och logistikfastigheter stod för cirka 23 procent, medan övriga transaktioner (hotell, utveckling etc.) stod för cirka 20 procent av den totala marknaden. Detaljhandelsfastigheter stod för cirka 14 pro-

cent, medan bostadsfastigheter representerade 11 procent. Offentliga fastigheter stod för cirka 10 procent, motsvarande 8,1 miljarder norska kronor. Detta motsvarar en ökning med cirka 39 procent jämfört med 2024.

Inhemskt investerare fortsatte att dominera den norska fastighetsmarknaden. Norska investerare stod för cirka 91 procent av den totala transaktionsvolymen, medan internationella investerare stod för cirka 9 procent av de totala investeringarna. Den relativt höga inhemska andelen speglar den starka närvaron av norskt institutionellt kapital och den mer försiktiga inställningen hos internationella investerare i ett läge med högre räntor.

Geografiskt sett var Oslo fortsatt den dominerande investeringsmarknaden och stod för cirka 39 procent av den totala transaktionsvolymen. Östra Norge stod för cirka 22 procent, vilket speglar den starka aktiviteten i de omgivande tillväxtregionerna. Bland de större regionala städerna stod Bergen för cirka 9 procent, Stavanger för cirka 7 procent och Trondheim för cirka 2 procent av den totala investeringsvolymen. De återstående 21 procenten av transaktionsmarknaden fördelades över andra delar av landet.

Social infrastruktur

Transaktionerna inom segmentet social infrastruktur under 2025 var till stor del koncentrerade till offentliga förvaltningsbyggnader, vårdinrättningar och vårdhem, vilket speglar en fortsatt efterfrågan på tillgångar med hyresgäster inom den offentliga sektorn och långa hyresavtal.

Flera transaktioner under året avsåg statliga kontorsfastigheter, inklusive polisstationer och offentliga förvaltningsbyggnader. Ytterligare transaktioner avsåg offentliga kontorsbyggnader i Bergen, Oslo, Sandnes och Tromsø, vilket illustrerar en fortsatt efterfrågan från investerare på hyresgäster med stöd från den offentliga sektorn i regionala norska städer.

Fastigheter för hälso- och sjukvård samt äldreomsorg utgjorde också en betydande del av aktiviteten. Transaktionerna omfattade flera vårdhem och vårdinrättningar i Oslo och östra Norge, samt fastigheter relaterade till hälso- och sjukvård som förvärvats av både norska syndikat och specialiserade fastighetsinvesterar. Dessa fastigheter har vanligtvis långa hyresavtal med vårdoperatörer och stabila hyresintäkter.

Utbildningsfastigheter utgjorde också en del av transaktionsmarknaden, inklusive förvärv av skolbyggnader som hyrs ut till kommunala hyresgäster. Liksom på andra nordiska marknader har utbildningsfastigheter i Norge vanligtvis långa hyresavtal med hyresgäster inom den offentliga sektorn och stabila uthyrningsgrader.

Sammantaget fortsätter offentliga fastigheter i Norge att locka investerare som söker förutsägbara kassaflöden och starka hyresavtal. Fastigheter som hyrs ut till statliga institutioner, vårdgivare och utbildningsaktörer har vanligtvis långa hyresavtal, ofta på mellan 10 och 30 år, vilket ger en hög grad av inkomstsäkerhet. Hyresgäster inom den offentliga sektorn, såsom polismyndigheter, domstolar och vårdorganisationer, utgör en betydande andel av hyresgästerna inom sektorn.

Framöver förväntas den demografiska utvecklingen fortsätta att vara en viktig drivkraft för sektorn. Norges åldrande befolkning kommer att öka efterfrågan på äldreomsorg och hälso- och sjukvårdsinfrastruktur, medan den fortsatta befolkningstillväxten i stadsregionerna stöder den långsiktiga efterfrågan på skolor och andra offentliga servicebyggnader.

Finland

Fastighetsmarknaden i Finland

Den finska fastighetsmarknaden stärktes under 2025, med en betydande ökning av transaktionsvolymerna jämfört med föregående år. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 4,7 miljarder euro 2025, jämfört med 2,2 miljarder euro 2024, vilket motsvarar en ökning med cirka 114 procent jämfört med föregående år. Ökningen speglar en gradvis återhämtning på den finska investeringsmarknaden efter ett relativt svagt 2024, stödd av förbättrat investerarförtroende och ökad affärsaktivitet inom flera sektorer.

Ur ett segmentperspektiv utgjorde offentliga fastigheter den största andelen av transaktionsmarknaden, med cirka 32 procent av den totala investeringsvolymen. Bostadsfastigheter utgjorde cirka 23 procent, medan detaljhandelsfastigheter stod för 18 procent av den totala transaktionsaktiviteten. Kontorsfastigheter utgjorde cirka 6 procent av marknaden, medan industri- och logistikfastigheter stod för cirka 8 procent. Resterande 13 procent bestod av andra fastighetstyper och utvecklingsrelaterade transaktioner.

Offentliga fastigheter var det mest aktiva investeringssegmentet i Finland under året. Den starka aktiviteten inom detta segment stöddes av flera portföljtransaktioner och stora enskilda affärer, inklusive förvärv av nordiska investerare inom social infrastruktur. Ett exempel är PPI/SBB-transaktionen.

Utländska investerare spelade en betydande roll på den finska investeringsmarknaden under 2025. Internationella investerare stod för cirka 52 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket speglar en stark närvaro av gränsöverskridande kapital på den finska fastighetsmarknaden. En stor del av dessa investeringar kom från andra nordiska länder, särskilt Sverige och Norge.

Geografiskt sett var investeringsaktiviteten koncentrerad till de största städerna. Helsingfors storstadsområde stod för cirka 50 procent av den totala transaktionsvolymen och var därmed den största investeringsmarknaden i landet. Även andra regionala städer noterade transaktionsaktivitet, däribland Åbo och Tammerfors (cirka 10 procent vardera), medan Uleåborg och Jyväskylä stod för cirka 2–3 procent vardera. Resterande 30 procent av transaktionsvolymen fördelades över andra delar av Finland.

Social infrastruktur

Transaktionsaktiviteten på den finska marknaden för social infrastruktur ökade under 2025, med flera transaktioner som rörde vårdinrättningar, vårdhem, utbildningsbyggnader och

andra fastigheter inom den offentliga sektorn. Aktiviteten var geografiskt koncentrerad till Helsingfors storstadsområde, även om transaktioner också ägde rum i regionala städer som Tammerfors, Åbo, Jyväskylä och Lahtis, vilket illustrerar den nationella efterfrågan på tillgångar som stöds av den offentliga sektorn.

En viktig strukturell drivkraft för den finska marknaden för social infrastruktur är den reform av hälso- och socialtjänsterna som genomfördes 2023, då ansvaret för att organisera hälso- och sjukvård, socialtjänst och räddningstjänst överfördes från kommunerna till 21 regionala välfärdsförvaltningar. Dessa förvaltningar fungerar nu som huvudsakliga organisatörer av välfärdstjänster och stora hyresgäster i fastigheter för hälso- och sjukvård och social infrastruktur.

Som ett resultat av reformen förblir kommunerna i många fall fastighetsägare, medan välfärdsregionerna agerar som hyresgäster med långsiktiga hyresavtal. Detta har ökat betydelsen av hyresstrukturer och fastighetsförvaltningsstrategier i kommunernas fastighetsportföljer och har också uppmuntrat kommunerna att omvärdera och optimera sina fastighetsinnehav.

Fastigheter för hälso- och sjukvård och äldreomsorg utgjorde en betydande andel av transaktionsmarknaden under året. Flera transaktioner avsåg vårdhem, äldreboenden och vårdcentraler, inklusive portföljer med vårdhem och serviceboenden över hela Finland. Dessa tillgångar fortsätter att väcka investerarnas intresse på grund av sina stabila inkomstegenskaper och långsiktiga hyresavtal med vårdoperatörer eller offentligt finansierade hyresgäster.

Den demografiska utvecklingen är fortfarande en annan viktig drivkraft för sektorn. Finlands befolkning åldras snabbt, vilket ökar efterfrågan på hälso- och sjukvårdstjänster, äldreboenden och specialiserad medicinsk infrastruktur. Reformen av välfärdssystemet infördes delvis för att hantera denna demografiska press och säkerställa långsiktig hållbarhet och lika tillgång till tjänster i hela landet. Fastigheter för utbildning utgjorde också en aktiv del av transaktionsmarknaden under 2025. Transaktionerna omfattade skolor, universitetsrelaterade fastigheter och daghemsprojekt, särskilt i Helsingfors storstadsområde och andra växande stadsregioner. Efterfrågan på moderna utbildningsanläggningar fortsätter att stödjas av den urbana befolkningstillväxten och behovet av att modernisera den åldrande skolinfrakturen.

Den finska sociala infrastruktursektorn såg också flera portföljtransaktioner och utvecklingsprojekt, inklusive portföljer av vårdhem och fastigheter för social infrastruktur i flera regioner. Dessa transaktioner visar på ett fortsatt intresse från nordiska och internationella institutionella investerare för tillgångar med långsiktiga hyresavtal och starka hyresgästavtal.

Framöver förväntas det demografiska åldrandet, den pågående omstruktureringen av välfärdstjänsterna och konsolideringen av tjänstenätverken inom välfärdsregionerna fortsätta att forma den finska marknaden för social infrastruktur. Vårdcentraler, äldreboenden och utbildningsfastigheter kommer därför sannolikt att förbli viktiga investeringssegment på den finska fastighetsmarknaden under de kommande åren.

Danmark

Fastighetsmarknaden i Danmark

Den danska fastighetsmarknaden stärktes under 2025, med en betydande ökning av transaktionsvolymerna jämfört med föregående år. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 62,6 miljarder danska kronor 2025, jämfört med 48,2 miljarder danska kronor 2024, vilket motsvarar en ökning med cirka 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen speglar en gradvis återhämtning på den danska investeringsmarknaden efter en lägre aktivitet föregående år, stödd av ett förbättrat investerarförtroende och ökad affärsaktivitet inom flera segment.

Ur ett segmentsperspektiv utgjorde bostadsfastigheter den största andelen av transaktionsmarknaden, med cirka 54 procent av den totala investeringsvolymen. Kontorsfastigheter utgjorde cirka 13 procent, medan industri- och logistikfastigheter stod för cirka 10 procent av den totala transaktionsaktiviteten. Detaljhandelsfastigheter utgjorde också cirka 10 procent av marknaden, medan offentliga fastigheter stod för en försumbar andel av den totala investeringsvolymen. De återstående 12 procenten bestod av andra fastighetstyper och utvecklingsrelaterade transaktioner.

Inhemska investerare stod för majoriteten av investeringsaktiviteten på den danska fastighetsmarknaden under 2025. Danska investerare stod för cirka 57 procent av den totala transaktionsvolymen, medan internationella investerare stod för cirka 43 procent av de totala investeringarna. Den relativt starka inhemska andelen speglar den fortsatta närvaron av danskt institutionellt kapital och lokala fastighetsinvesterar på marknaden.

Geografiskt sett förblev Köpenhamn den dominerande investeringsmarknaden och stod för cirka 56 procent av den totala transaktionsvolymen. Bland andra regionala marknader stod Århus för cirka 8 procent, medan Odense och Triangeln-området vardera stod för cirka 5 procent av den totala investeringsaktiviteten. De återstående 26 procenten av transaktionsvolymen fördelades över andra delar av Danmark.

Social infrastruktur

Transaktionsaktiviteten på den danska marknaden för social infrastruktur var relativt begränsad under 2025, vilket speglar den relativt små privata investeringsmarknaden för

offentliga fastigheter jämfört med andra nordiska länder. Majoriteten av välfärdstjänsterna och -anläggningarna i Danmark finansieras och förvaltas offentligt inom välfärdssystemet, där kommuner och regioner spelar en central roll i tillhandahållandet av tjänster såsom utbildning, hälso- och sjukvård och äldreomsorg.

Inom den danska investeringsmarknaden sker transaktioner med offentliga fastigheter i allmänhet inom utbildningsfastigheter, offentliga kontor och vårdhem. Dessa tillgångstyper representerar de vanligaste investeringsmöjligheterna i sektorn och omfattar vanligtvis byggnader som hyrs ut till kommuner, myndigheter eller reglerade vårdoperatörer enligt långsiktiga avtal.

Utbildningsfastigheter stod för en betydande andel av transaktionsaktiviteten under året. Flera transaktioner avsåg skol- eller utbildningsrelaterade byggnader i Århus och Ålborg, vilket illustrerar den fortsatta efterfrågan på fastigheter som hyrs ut till kommuner eller institutioner med koppling till utbildningssektorn.

Kontorsfastigheter inom den offentliga sektorn utgjorde också en del av transaktionsmarknaden. Dessa tillgångar hyrs vanligtvis av statliga institutioner eller offentliga myndigheter och har fördelar i form av starka hyresavtal och långa hyreskontrakt. Fastigheter som används för offentlig förvaltning är därför fortfarande ett av de mer tillgängliga segmenten för investerare som vill exponera sig mot danska fastigheter inom social infrastruktur.

Dessutom noterade marknaden även aktivitet relaterad till seniorboenden och äldreomsorg, vilket speglar den växande efterfrågan på bostäder och omsorgslösningar kopplade till demografiska trender. Även om många omsorgstjänster i Danmark organiseras av kommunerna, deltar privata investerare i allt högre grad i utvecklingen och ägandet av anläggningar som hyrs ut till omsorgsoperatörer eller offentliga enheter. Kommunerna ansvarar för att organisera många långsiktiga omsorgstjänster och kan kontraktera privata leverantörer för vissa tjänster, inklusive drift av vårdhem.

Trots det relativt låga antalet transaktioner fortsätter de långsiktiga utsikterna för danska sociala infrastruktur tillgångar att stödjas av den strukturella efterfrågan på välfärdstjänster. Befolkningens åldrande och den fortsatta tillväxten av stadsbefolkningen förväntas stödja efterfrågan på skolor, offentliga förvaltningsbyggnader och äldreomsorgsanläggningar, som tillsammans utgör kärnsegmenten på den danska marknaden för investeringar i offentliga fastigheter.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

SBB investerar i social infrastruktur i Norden. SBB utvecklar och äger bolag med målet att skapa ledande aktörer inom respektive affärsområde.

Bolagen; Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqus är alla ledande inom sina delmarknader, med tydligt fokus och specialiserad kompetens. Att vara marknadsledare innebär många fördelar – och bidrar ofta till högre riskjusterad avkastning. Större bolag med likvida aktier och obligationer uppfattas dessutom som mer attraktiva av investerare.

Starkare varumärke

Marknadsledare har lättare att attrahera nya hyresgäster och behålla befintliga kunder. Det blir även enklare att vinna förtroende från samarbetspartners och investerare. Ett välkänt och starkt varumärke underlättar dessutom rekrytering och bidrar till att behålla kompetent personal.

Bättre riskdiversifiering

En stor och diversifierad portfölj – både vad gäller tillgångar och hyresgäster – minskar den specifika risken. Kvar blir främst den generella marknadsrisken.

Stordriftsfördelar

Större fastighetsbolag kan fördela centrala kostnader över fler kvadratmeter och har möjlighet att anställa fler specialister. De får också starkare förhandlingsposition gentemot leverantörer och andra affärspartners.

Fler affärsmöjligheter

Ledande bolag får ta del av en större andel av marknadens transaktioner och har både resurser och kompetens att genomföra fler affärer.

Fördelaktigare finansiering

Tillgång till kapital är avgörande i fastighetsbranschen. Större bolag har i regel lägre affärsrisk och därmed bättre kreditbetyg, vilket ger lägre finansieringskostnader. De har även bredare tillgång till kapitalmarknaden och fler finansieringsalternativ, vilket skapar goda möjligheter att optimera kapitalanskaffningen.

Komplett plattform för social infrastruktur

SBB:s fjärde affärsområde; SBB Utveckling, driver värdetillväxt genom att utveckla nya bostäder och samhällsfastigheter samt optimera användningen av befintliga bestånd. Tillsammans bildar de fyra bolagen en stark strategisk enhet och en robust plattform för social infrastruktur i Norden.

Kärninnehav



Samhälle

50 MDKR
Fastighetsvärde

BBB+
rating

Social infrastruktur
i Norden

Största noterade bolaget för
social infrastruktur i Europa

40,6 %
SBB:s ägarandel



Sveafastigheter

Bostad

29 MDKR
Fastighetsvärde

BBB-
rating

Hyresrätter i Sverige

Största noterade
bostadsbolaget i Sverige

62,2 %
SBB:s ägarandel

Nordiqus

EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE

Utbildning

40 MDKR
Fastighetsvärde

Investment grade
rating

Utbildningsinfrastruktur
i Norden

Störst i Europa på
utbildningsinfrastruktur

49,8 %
SBB:s ägarandel



Utveckling

6 MDKR
Fastighetsvärde

-

Driva tillväxt
i kärnverksamheten

Driver utvecklingsprocesser i
bolagets direktägda bestånd

100 %
SBB:s ägarandel



Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar en bredd av attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Förvaltning präglas av operationell effektivitet och lokal närvaro med fokus på hyresgästers trivsel, ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. En omfattande Stockholmsbaserad utvecklingsportfölj möjliggör nyproduktion i lägen där efterfrågan på bostäder är stor och skapar en lönsam organisk tillväxt av förvaltningsportföljen.

Affärsmodell och marknadsfokus

Verksamheten bygger på två affärsområden: Förvaltning och Nyproduktion. Sveafastigheters bestånd finns i tillväxtregioner i Sverige med fokus på Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och universitets- och högskolestäder. Dessa marknader har generellt sett goda tillväxtpotentialer och ett strukturellt

bostadsunderskott till följd av befolkningstillväxt, urbanisering och välfungerande arbetsmarknader.

Förvaltning

Fastigheter i förvaltning består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader där 95 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder.

Portföljen består av 14 929 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 011 tkvm och ett hyresvärde om 1 672 mkr. Per årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 95,3 procent (94,6).

Under året har investeringar om 300 mkr gjorts i fastigheter i förvaltning. Investeringarna är främst hänförliga till lägenhetsuppgre-

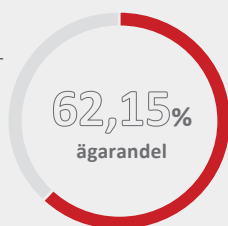
ningar samt energibesparingsåtgärder. Två fastigheter i Stockholm med ett överenskommet fastighetsvärde om 230 mkr och ett årligt hyresvärde om cirka 16 mkr fördelat på 137 hyreslägenheter förvärvades under året.

Nyproduktion

Sveafastigheter utvecklar moderna bostäder av hög kvalitet med fokus på kommuner med befolkningstillväxt och god sysselsättningsgrad. Portföljen som i huvudsak är lokaliserad i Stockholm-Mälardalen har ett tydligt Stockholmsfokus. Arbetet med nyproduktion kännetecknas av stort fokus på hållbara, kvalitativa och ekonomiska aspekter. Bolaget strävar efter att med god kostnadskontroll leverera byggnader med god arkitektonisk design av hög kvalitet och samtidigt säkerställa att lägenhetstyper motsvarar den lokala marknadens efterfrågan.

Innehav i Sveafastigheter

- 14 929 hyreslägenheter i svenska tillväxtregioner
- Stabil intäktsbas genom långsiktigt uthyrda hyresrätter
- Kontinuerlig organisk tillväxt via nybyggnation
- Stark hållbarhetsprofil och lokal förvaltning



Genom SBB:s innehav i Sveafastigheter exponeras vi mot en växande bostadsportfölj i Sveriges största tillväxtregioner. Bolaget kombinerar lokal förvaltning, hållbar stadsutveckling och omfattande nyproduktion som driver organisk tillväxt.

Nyckeltal

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	29 007	28 140
Antal lägenheter i förvaltning ²⁾	14 929	14 669
Antal kvm i förvaltning, tusental ²⁾	1 011	1 003
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,6
Räntebärande skulder, mkr ²⁾	12 740	12 146
Snittränta, %	3,28	3,27
Kapitalbindning, år	2,0	2,3
Räntebindning, år	1,9	2,9

²⁾ Avser hela beståndet

29 mdkr

Fastighetsvärde

4,5%

Direktavkastning

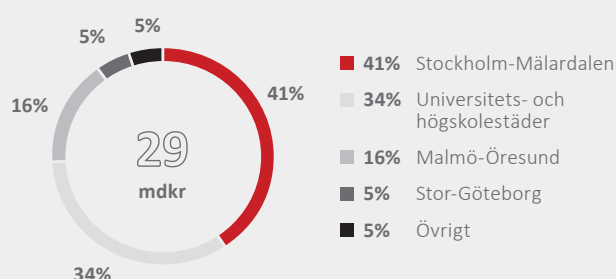
16,1 mdkr

NAV

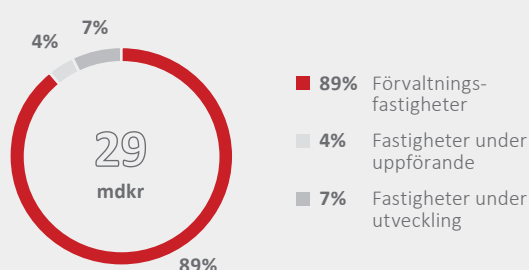
42%

LTV

Geografisk fördelning (Fastighetsvärde)



Fastighetsfördelning



Sveafastigheters nyproduktion omfattar fastigheter under byggnation samt fastigheter under projektutveckling och byggrätter till ett värde om 3,3 mdkr.

Fastigheter under byggnation

Sveafastigheter skapar genom sin nybyggnation en lönsam, organisk tillväxt på marknader där det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder.

Per årsskiftet finns 787 (1 030) lägenheter i pågående byggnation, fördelade på fem projekt. Den pågående byggnationen bedöms färdigställt tillföra ett hyresvärde om 126 mkr och 2 265 mkr i fastighetsvärde. Den bedömda investeringen uppgår till 2 184 mkr, varav 1 285 mkr var upparbetat per årsskiftet. Det sista projektet förväntas vara färdigställt under det andra kvartalet 2028.

Under året färdigställdes byggnation av totalt 283 lägenheter i Umeå och Skellefteå med ett hyresvärde om 22 mkr. I Nacka byggstartades 87 lägenheter med ett beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 14 mkr

under året. Och i Västerås byggstartades 131 lägenheter med ett beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 21 mkr.

Fastigheter i projektutveckling och byggrätter

Sveafastigheter fokuserar på att utveckla nya bostäder i Stockholm-Mälardalsregionen, där 93 procent av utvecklingsportföljen är lokaliserad. Portföljen omfattar totalt 6 425 (6 884) lägenheter varav 5 147 avser hyresrätter och 1 278 avser bostads- och äganderätter.

Under året erhöll bolaget en markanvisning om 120 lägenheter i centrala Tullinge, Botkyrka.

Vid årsskiftet består Sveafastigheters byggrättsportfölj av 350 000 kvm bruttoarea (BTA) varav 143 000 kvm BTA har vunnit laga kraft.

Finansiering

Sveafastigheters fastighetsbestånd av reglerade hyresbostäder har kapacitet att generera stabilt ökande hyresintäkter. I kombination med en stark finansiell ställning medför det låg risk och långsiktig finansiell stabilitet.

Sveafastigheters finansiella stabilitet och starka

nyckeltal bekräftades under våren 2025 då bolaget erhöll investment grade kreditbetyget BBB- med Positive Outlook från Fitch Ratings. Sveafastigheter arbetar för att ytterligare stärka sitt kreditbetyg till BBB.

Under året etablerade Sveafastigheter ett MTN-program och ett grönt ramverk för obligationer. Icke-säkerställda obligationer om totalt 2 500 mkr har emitterats under programmet per årsskiftet.

Sveafastigheters aktie handlas sedan 18 juni 2025 på Nasdaq Stockholm. Aktien var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.



Sveafastigheter

Fastigheter i Förvaltning

● % av totalt fastighetsvärde i Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg

📍 Universitets- och högskolestäder

📍 Övrigt

14 929 lägenheter

95 % storstadsregioner och universitets- och högskolestäder

33 %

Stockholm-Mälardalen

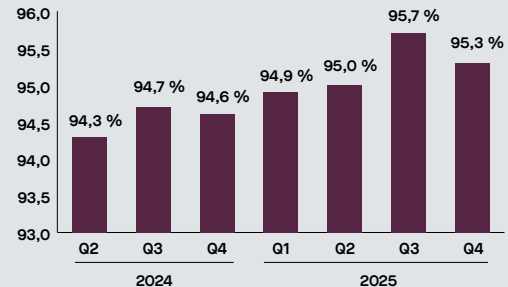
23 %

Stockholms län

6 %

18 %

UTHYRNINGSGRAD %



Ledande Nordisk aktör inom Social infrastruktur

Public Property Invest (PPI) är en av Nordens mest framträdande och snabbväxande fastighetsbolag inom social infrastruktur. Med en portfölj bestående av 850 samhällsnyttiga fastigheter och ett totalt fastighetsvärde om cirka 54 miljarder norska kronor, har bolaget etablerat sig som en central aktör inom samhällsfastigheter i regionen. Portföljen omfattar fastigheter för vård, omsorg, domstolar, polis samt andra offentliga funktioner, belägna i Norge, Sverige, Finland och Danmark.

Genom den omfattande transaktionen med SBB befäste PPI dessutom sin marknadsposition ytterligare och är nu det största noterade fastighetsbolaget inom social infrastruktur i Europa.

Affärsmodell och strategisk inriktning

PPI:s verksamhet bygger på att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter med långsiktiga hyresavtal och stabila offentliga hyresgäster. 84 procent av hyresintäkterna kommer från statliga hyresgäster, och bolagets uthyrningsgrad ligger på 95 procent – en indikation på stark efterfrågan och stabila kassaflöden.

Den strategiska och långsiktiga affärsmodellen innebär fokus på:

- **Långsiktig och stabil intjäning** – genom offentligfinansierade hyresgäster med lång varaktighet.
- **Proaktiv utveckling** – för att möta ökande behov i takt med demografiska och politiska förändringar.

- **Konsolidering och tillväxt** – där PPI avser att vara en ledande förvärvare av samhällsfastigheter i Norden.

Den stora affären med SBB från 2025 är en central del av denna strategi och tredubblade PPI:s portfölj – vilket möjliggör en starkare och mer diversifierad intjäningsbas framåt.

Portfölj och geografisk närvaro

PPI:s portfölj är geografiskt diversifierad och strategiskt placerad i centrala stadsområden i Norge, Sverige och Finland, där behovet av samhällsservice är som störst. I och med SBB-transaktionen utökades portföljen med cirka 740 samhällsfastigheter belägna i samtliga nordiska länder. Detta stärker PPI:s geografiska räckvidd inom social infrastruktur i Norden.

Innehav i Public Property Invest

- En av Europas största aktörer inom social infrastruktur
- 850 fastigheter i Norden
- Stora offentliga hyresgäster med långa avtal
- Stabil och låg risk i portföljen



Genom vårt ägande i PPI får SBB exponering mot stabila kassaflöden från samhällsviktiga fastigheter och en marknadsledande nordisk plattform.

Nyckeltal

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	7 742	1 960
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	684 ¹⁾	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	49 543	10 550
Antal fastigheter ²⁾	850	72
Antal kvm, tusental ²⁾	2 224	395
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	97
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,9	5,1
Räntebärande skulder, mkr ²⁾	26 161	5 823
Snittränta, %	4,26	5,18
Kapitalbindning, år ⁴⁾	3,35	4,09
Räntebindning, år ⁴⁾	1,48	3,87

1) Fordran på PPI avser 105 mkr avseende beslutad ej utbetalad utdelning samt 579 mkr avseende preliminär slutavräkning för PPIs förvärv av SocialCo

2) Avser hela bestånden

3) Exklusive efterställda lån.

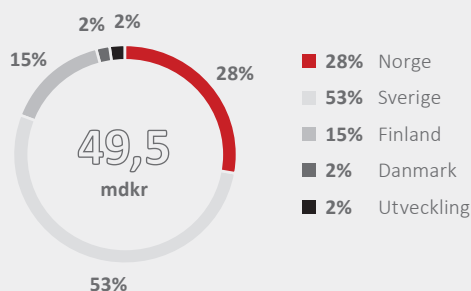
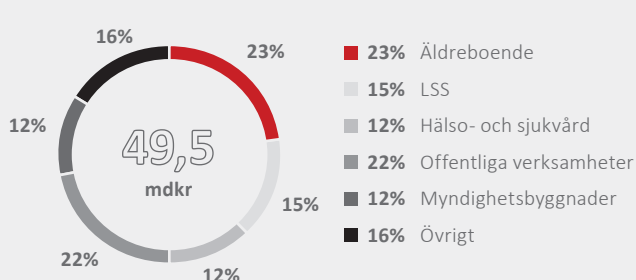
4) Kapital- och räntebindning har påverkats av bryggfinansiering i samband med förvärvet från SBB. Under första kvartalet 2026 har stora delar av bryggfinansieringen refinansierats med långfristiga obligationer.

49,5 mdkr
Fastighetsvärde

5,7 %
Direktavkastning

23,6 mdkr
NAV

48 %
LTV

Geografisk fördelning (Fastighetsvärde)**Segments uppdelning (Hyresintäkt)**

Organisation och kompetens

Bolaget leds av en erfaren organisation med djup kompetens inom fastighetsförvaltning, utveckling och finansiering. PPI:s modell bygger på lokal närvaro, nära samarbeten med hyresgäster och långsiktigt ägande, vilket säkerställer att fastigheterna uppfyller samhällsaktörernas krav vad gäller funktion, trygghet och kapacitet.

Hållbarhet och samhällsansvar

Hållbarhet är en central del av PPI:s strategi och omfattar:

- Energieffektivisering och klimatsmart förvaltning
- Modernisering och förlängning av fastigheters livscykel
- Trygga, inkluderande och funktionella miljöer för invånare
- Långsiktigt ekonomiskt ansvar och stabil finansiering

Med en portfölj av samhällsviktiga lokaler är hållbarhet inte bara en miljöfråga utan en del av bolagets bidrag till samhällen och fungerande välfärdsstruktur.

Finansiell utveckling och marknadsposition

Efter expansionen genom SBB-transaktionen har PPI en av de starkaste och mest stabila intäktsbaserna i Norden. Portföljen erbjuder:

- Stabila kassaflöden,
- Låg risk genom offentligt finansierade hyresgäster,
- Goda möjligheter till framtida utdelning och lägre refinansieringsrisker.

PPI befinner sig samtidigt i en bolagsomvandling där företaget flyttar sitt säte till Sverige och avser att primärnoteras på Nasdaq Stockholm, med en sekundärnotering på Euronext Oslo

Børs. Syftet är att förbättra tillgången till kapitalmarknaderna och stärka bolagets internationella investerarbas.

Den stora affären med SBB - en strukturell milstolpe

I november 2025 genomförde PPI och SBB en av Nordens största fastighetsaffärer när SBB överlät sin samhällsportfölj till PPI för 32 miljarder kronor, omfattande omkring 740 samhällsfastigheter i hela Norden. Genom förvärvet växte PPI till totalt 850 fastigheter. Affären innebar även att SBB ökade sitt ägande i PPI till drygt 40 procent.



public property invest



En ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur i Norden

Nordiqus förvaltar och utvecklar den största privata portföljen av utbildningsinfrastruktur i Norden och har en central roll i att skapa långsiktiga förutsättningar för framtidens lärande. Portföljen består av högkvalitativa utbildningsmiljöer i städer med stark och växande efterfrågan på studieplatser, och omfattar allt från förskolor till universitet och annan vuxenutbildning. Nordiqus verksamhet bedrivs i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

Hyresgästportföljen är väl diversifierad, där cirka 40 procent av hyresintäkterna kommer direkt från stat, region eller kommun, medan resterande 60 procent härrör från privata utbildningsaktörer. De privata operatörerna

utmärks av god kreditvärdighet och lång erfarenhet av hög kvalitet i sina verksamheter. Den totala kontrakterade hyran uppgår till 2 448 mkr, med en genomsnittlig återstående avtalstid om 11 år.

Långsiktig och ansvarsfull förvaltning

Nordiqus arbetar med ett tydligt långsiktigt perspektiv där kontinuerligt lärande, trygghet och säkerhet står i centrum. Bolaget förvaltar sina skolfastigheter med fokus på att skapa ändamålsenliga, attraktiva och hållbara miljöer för elever, lärare och annan skolpersonal. En nära dialog och ett tätt samarbete med hyresgästerna möjliggör lokal förankring och en förvaltning som på bästa sätt stödjer skolornas verksamheter.

Den långsiktiga förvaltningen tar sin utgångspunkt i fyra områden:

- **Drift och underhåll:** Med ett helhetsgrepp om funktion, tillgänglighet och förebyggande åtgärder säkerställer Nordiqus att fastigheterna är i gott skick och fungerar som en stabil grund för utbildningsverksamheten. Den starka lokala närvaron möjliggör snabba beslut och effektiv hantering av behov, vilket minimerar driftstörningar.
- **Hållbarhet och inomhusmiljö:** Genom moderna och uppkopplade tekniska system övervakas energianvändning, inomhusklimat och teknisk status på ett proaktivt sätt. Detta bidrar både till ökad livslängd på fastigheterna och minskad klimatpåverkan.

Innehav i Nordiqus

- Nordens största ägare av utbildningsfastigheter
- Över 600 fastigheter i fyra länder
- 40 % offentligt finansierade hyresgäster som skapar stabila och förutsägbara intäkter.
- Hög förnyelsegrad av hyresavtal och 95 % KPI-justerat.

SBB:s innehav i Nordiqus ger oss tillgång till Nordens största portfölj av utbildningsfastigheter – över 600 skolor och akademiska miljöer i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Bolaget fokuserar på hållbara, flexibla utbildningsmiljöer för framtidens behov.

49,84%

ägarandel

Nyckeltal

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	8 629	8 603
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	4 348	4 115
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	39 593	38 739
Antal fastigheter	628	654
Antal kvm, tusental	1 357	1 337
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,0	12,4
Räntebärande skulder, mkr ³⁾	17 618	16 192
Snittränta, %	4,78	4,00
Kapitalbindning, år	10,34	5,41
Räntebindning, år	11,7	8,34

²⁾ Marknadsvärde fastigheter, belopp exklusive nyttjanderätt tomträtter

³⁾ Exklusive efterställda ägarlån

39,6 mdkr

Fastighetsvärde

5,0 %

Direktavkastning

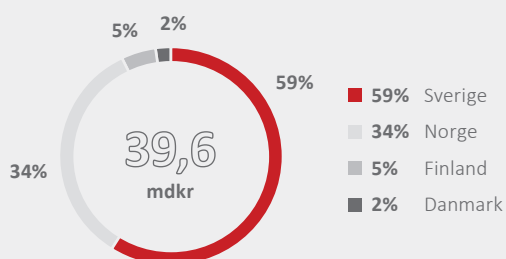
17,4 mdkr

NAV

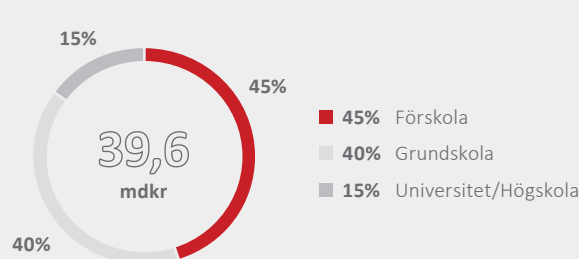
57 %

LTV

Geografisk fördelning (Fastighetsvärde)



Segmentsfördelning (Fastighetsvärde)



- **Samarbete i vardagen:** Nordiqus ser skolorna som långsiktiga partners och arbetar nära deras ledning och personal för att stödja deras behov i vardagen. Den höga servicenivån skapar en stabil plattform där skolorna kan fokusera på undervisningen.
- **Trygghet och säkerhet:** En trygg skolmiljö är grundläggande. Nordiqus säkerställer att fastigheterna lever upp till gällande krav avseende brandskydd, tillgänglighet och arbetsmiljö.

Hållbarhet i fokus

Under det senaste året har Nordiqus genomfört ett stort antal energirelaterade investeringar för att minska klimatavtrycket i portföljen.

Bland annat har bolaget installerat flera solcellsanläggningar, infört bergvärmesystem, bytt till energieffektiv LED-belysning och byggt ut infrastrukturen för elbilsaddning. Parallellt har bolaget fördjupat dialogen med hyresgäster och intressenter kring trygghet, säkerhet och rörelseglädje i fastigheterna.

Finansiell ställning och ägarstruktur

Nordiqus ägs gemensamt av SBB och Brookfield Super-Core Infrastructure Partners, där SBB innehar 49,84 procent av bolaget. Nordiqus utgör ett av SBB:s mest strategiska innehav inom social infrastruktur. Under året har bolaget framgångsrikt refinansierat cirka 8,7 miljarder kronor, med stöd av sin långsiktiga investment grade-infrastrukturrating. Detta är den andra lyckade refinansieringen inom ett halvår, och innebär att samtliga banklån har ersatts med kapitalmarknadsfinansiering. Totalt har Nordiqus per årsskiftet 2025 lånat upp 17 miljarder kronor på kapitalmarknaden, med en genomsnittlig löptid om 13 år.

Utveckling av fastighetsportföljen

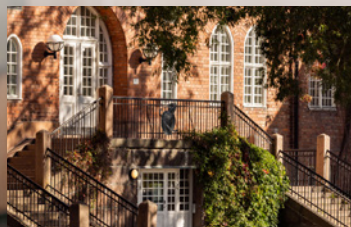
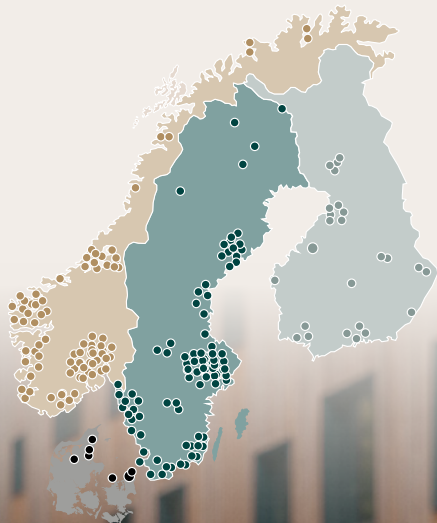
Nordiqus eftersträvar att ha en nära och proaktiv dialog med sina kunder och gör kontinuerligt investeringar i beståndet för att säkerställa att deras utbildningsmiljöer ger kunderna den bästa möjligheten att bedriva bra verksamhet för de 125 000 barn och ungdomar som dagligen vistas

i Nordiqus byggnader. Större projekt som färdigställts under året inkluderar bland annat ett nytt Centrum för Hälsovetenskap tillsammans med Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen i Göteborg, en om- och tillbyggnation av Mosjö Skola i Örebro tillsammans med Örebro kommun, en omfattande anpassning av utemiljön för Fridaskolan i Mölnlycke och en anpassning för BMSL i Lund. Sammantaget under år 2025 har Nordiqus investerat 324 (290) miljoner kronor i befintligt bestånd.

Under 2025 genomförde Nordiqus fem förvärv med ett sammantaget fastighetsvärde om 1,6 miljarder SEK där det tillkommer 13 fastigheter med cirka 35 700 kvm till portföljen och 98 miljoner i hyresintäkter.

Nordiqus

EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE



Formar och förstärker framtidens samhällen

SBB Utveckling drivs utifrån en tydlig och övergripande vision: att omvandla potential till långsiktigt värde och samtidigt bidra till att skapa och vidareutveckla trivsamma, funktionella och inkluderande samhällen för alla.

Genom att kombinera innovation, affärsmässighet och samhällsnytta initierar och genomför SBB Utveckling projekt där digitalisering, ny teknik och hållbara lösningar integreras för att driva samhällsutvecklingen framåt.

Vi utvecklar framtidens byggnader och platser i nära dialog med kommuner och verksamhetsutövare med en djup förståelse för respektive fastighets lokala behov och förutsättningar.

Mycket av fokuset ligger vidare på fastigheter och områden med utmaningar – där många andra ser hinder och komplexitet ser vi i utvecklingspotential.

Genom strategiskt arbete, innovativa grepp och helhetssyn förädlas befintliga byggnader löpande och via vår omfattande projektportfölj med byggrätter och utvecklingsbar mark bidrar vi aktivt till att nya attraktiva och levande närmiljöer tillskapas.

Vår projektutvecklingsverksamhet understöds av ett löpande kassaflöde i förvaltningsbeståndet och vi skapar kontinuerligt mervärden genom att förvärva, utveckla och avyttra projekt i rätt tid. Det ger oss även möjligheter samt finansiell styrka att fortsätta och oberoende av konjunkturcykeln genomföra

värdeskapande investeringar i såväl nya projekt som utvecklingsfastigheter.

Vår ambition är att vara en ledande och robust aktör inom samhällsbyggnadssektorn med kapacitet att ta ett helhetsansvar genom hela värdekedjan – från idé till färdig byggnad och vidare in i vår förvaltning.

Genom att kontinuerligt arbeta med byggrätter, nya förhyrningar, vinna markanvisningar samt delta i offentliga upphandlingar bibehåller vi en och långsiktig projektportfölj. Detta arbete bedrivs såväl självständig såsom inom ramen för strategiska samarbeten och joint ventures där synergierna av samverkan ger ökad genomförandekapacitet, maximerat värde samt riskjustering.

Direktägt innehav

- Ett innovativt utvecklingsbolag som förvärvar, utvecklar och avyttrar fastigheter och projekt
- 85 fastigheter i tre länder
- Fokus ligger på att omvandla vakans till kassaflöde, skapa nyproduktion genom attraktiva erbjudanden och utveckla råmark till byggrätter.



SBB Utveckling skapar förutsättningar för framtida värdetillväxt genom att utveckla nya bostäder och samhällsfastigheter samt optimerar användningen av befintliga tillgångar.

Nyckeltal

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	1 996	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 928	5 787
Antal fastigheter	85	82
Antal kvm, tusental	310	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	65	-
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,0	-

5,9 mdkr

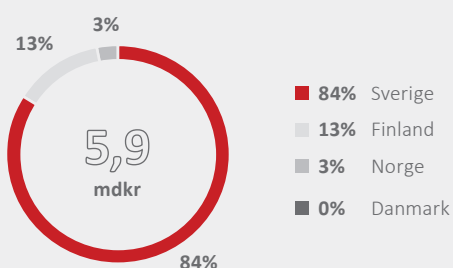
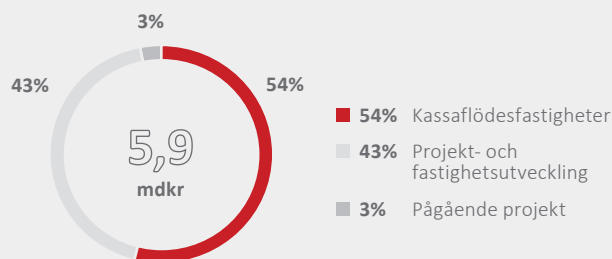
Fastighetsvärde

863 tkvm

BTA byggrätter och projekt

310 tkvm

Uthyrningsbar area

Geografisk fördelning (Fastighetsvärde)**Portföljfördelning (Fastighetsvärde)**

Nyproduktion

Segment	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)	Bokfört värde (mkr)
Samhälle	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostad	100%	787	43 292	5	126	103	1 285	899	2 184	5,7%	4,7%	1 294
Utbildning	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utveckling	94%	72	10 274	2	25	23	185	269	454	5,6%	5,0%	193
Total portfölj	94%	859	53 566	7	151	125	1 469	1 168	2 638	5,7%	4,7%	1 486
SBB konsoliderat bestånd	100%	787	48 604	6	141	117	1 437	1 021	2 457	5,7%	4,8%	1 467
SBB:s andel av Total portfölj	100%	859	50 465		145	120	1 449	1 076	2 525	5,7%	4,8%	1 474

Investeringar i befintligt bestånd

Segment	SBB:s andel	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	40%	4	8	44	39	83	10,2%
Bostad	100%	4	6	85	12	97	5,7%
Utbildning	50%	4	15	27	224	251	6,0%
Utveckling	100%	-	-	-	-	-	-
Total portfölj	59%	12	29	156	275	431	6,7%
SBB konsoliderat bestånd	100%	4	6	85	12	97	5,7%
SBB:s andel av Total portfölj	100%		16	116	140	255	6,4%

Projekt- och byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer (kvm)	Fas 2 - Med planbesked (kvm)	Fas 3 - Lagakraftvunna detaljplaner (kvm)	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Samhälle	100%	129 494	179 200	204 338	513 032	500	976
Bostad	100%	178 985	287 486	270 772	737 243	2 208	2 994
Utbildning	49%	164 800	64 400	71 610	300 810	191	633
Utveckling	79%	167 364	384 890	607 445	1 159 699	3 246	2 799
Total portfölj	83%	640 643	915 976	1 154 165	2 710 784	6 145	2 267
SBB konsoliderat bestånd	100%				1 571 992	4 053	2 578
SBB:s andel av Total portfölj	100%				2 099 999	5 077	2 418

Projekt- och byggrättsexponering

Segment	Konsoliderat bestånd (mkr)	Avgår minoritetsintresse (mkr)	JV-innehav, SBB:s andel (mkr)	Total exponering (mkr)
Samhälle	-	-	200	200
Bostad	3 486	-1 335	16	2 166
Utbildning	-	-	94	94
Utveckling	2 034	-11	733	2 756
Totalt	5 519	-1 346	1 043	5 216



Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-12-31. 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. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-12-31.

- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures och intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Koncern-gemensamt	Totalt
Hysesintäkter	-	1 594	-	273	-	1 867
Fastighetskostnader	-	-534	-	-131	-	-665
Driftnetto	-	1 060	-	142	-	1 202
Fastighetsadministration	-	-79	-	-15	-	-94
Centraladministration	-	-167	-	-16	-65	-248
Övriga förvaltningsintäkter	-	53	-	-	-	53
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag	-	867	-	111	-65	913
<i>per stamaktie</i>						<i>0,50</i>
Resultat från joint ventures och intresseföretag						1 136
Finansiella intäkter						66
Finansiella intäkter från ägarlån till Nordiqus ¹⁾						281
Finansiella kostnader ²⁾	-	-401	-	-17	-353	-769
Rörelseresultat						1 627
<i>per stamaktie</i>						<i>0,90</i>
Ränta hybridobligationer						-354
Resultat hänförligt till minoritetsandelar						-176
Resultat hänförligt till stamaktieägare						1 097
<i>per stamaktie</i>						<i>0,61</i>

1) Ej kassafliödespost. Ägarlån från SBB till Nordiqus. Nominellt belopp per Q4 2025 om 5,267 mkr. Bokfört värde per Q4 2025 om 4,409 mkr. Antagit linjär uppskrivning fram till förfall 2029-01-18 om 281 mkr årligen.

2) Justerad för den kassa som SBB exklusive Sveafastigheter hade vid periodens utgång med en ränta om 2,38 % som är räntan på SBB:s kommande obligationsförfall i augusti 2026 och för Sveafastigheter med den kassa bolaget hade vid periodens utgång justerad med Sveafastigheter snittrenta om 3,28 %.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag							Totalt
	Nordiqus AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB ¹⁾	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures-företag	
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	40,63%	100,0%	34,0%	34,7%	31,3%	50,0%	
Hysesintäkter	2 448	3 360	400	37	77	36	8	
Driftnetto	2 059	2 736	268	38	67	30	6	
Resultat före finansiella poster	1 904	2 498	215	34	64	30	6	
Förvaltningsresultat	1 035	1 464	-	19	41	9	4	
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	516	595	-	7	14	3	2	1 136
Varav utdelning kopplat till SBB:s innehav ²⁾	258	351	-	4	-	4	-	617

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) Utdelningen är en bedömning baserat på (i) PPIs kommunicerade utdelningspolicy om 1 NOK/aktie och (ii) Utdelning från Nordiqus om 50 procent av förvaltningsresultatet (iii) senaste utdelningsbesluten från övriga innehav.

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqs AB - Utbildningsinfrastruktur i Norden

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

Public Property Invest ASA - Social infrastruktur i Norden

Public Property Invest ASA, PPI, är Europas största börsnoterade fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolaget har en tydlig långsiktig strategi att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter som stödjer viktiga offentliga funktioner. Portföljen omfattar fastigheter för bland annat

äldreboende, domstolar, polisstationer och sjukhus, med hyresgäster främst inom offentlig sektor. Bolaget är noterat på Oslo börs. I perioden har PPI förvärvat fastigheter från SBB där betalning skett med bland annat aktier i PPI. SBB äger vid periodens utgång 40,63 procent av kapitalet och 34,22 procent av rösterna och innehavet redovisas som intresseföretag.

SBB Residential Property AB - Svenska hyresrätter

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

Sveafastigheter AB

SBB äger 62,2 procent (61,2) i Sveafastigheter AB (publ). Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Redovisat värde, 2025-01-01	2 609	2 937	8 603	1 403	15 551
Anskaffningar	6 087	-	-	536	6 624
Aktieägartillskott	2 019	224	-	86	2 328
Utdelningar	-134	-	-131	-221	-486
Resultatandel	-2 039	-69	457	-62	-1 712
Övrigt totalresultat	-	-	-298	-	-298
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-60	-1	-1	343	282
Avyttringar	-10	-	-	-45	-54
Valutakursdifferens	-289	-	-	-45	-334
Redovisat värde, 2025-12-31	8 183	3 092	8 629	1 996	21 900

Övriga upplysningar, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Bostad		Utbildning	
	Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqs AB	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kvarvarande verksamhet						
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	7 742	1 960	3 092	2 937	8 629	8 603
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	684 ¹⁾	-	12	76	4 348	4 115
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	49 543	10 550	6 112	5 967	39 593	38 739
Antal fastigheter ²⁾	850	72	212	212	667	654
Antal kvm, tusental ²⁾	2 224	395	284	284	1 357	1 337
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	97	95	93	95	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,9	5,1	-	-	11,0	12,4
Räntebärande skulder, mkr ^{2) 3)}	26 161	5 823	2 495	2 417	17 618	16 192
Snittränta, %	4,26	5,18	13,00	13,00	4,78	4,00
Kapitalbindning, år	3,35	4,09	2,63	3,63	10,34	5,41
Räntebindning, år	1,48	3,87	2,63	3,63	11,17	8,34

1) Fordran på PPI avser 105 mkr avseende beslutad ej utbetalad utdelning samt 579 mkr avseende preliminär slutavräkning för PPIs förvärv av SocialCo.

2) Avser hela bestånden

3) Exklusive efterställda ägarlån

Resultat från joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Bostad		Utbildning	
	Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqs AB	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
SBB:s ägarandel, %	40,63	35,16	100	100	49,84	49,84
Hysesintäkter	1 028	651	401	373	2 448	2 380
Driftnetto	926	588	237	225	2 078	1 991
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	830	520	168	155	1 923	1 844
Periodens resultat	484	10	-68	-238	1 039	-1 308
Resultat från joint ventures och intresseföretags resultat	111	111	-68	80	455	-903
Varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	287	152	168	155	959	919

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-01-01 – 2025-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	333	168	959	-16	1 443
Värdeförändring fastigheter	139	110	119	-47	320
Finansiella poster	-174	-329	-550	-60	-1 113
Värdeförändring finansiella instrument	-35	-	13	-	-22
Skatt	-60	-18	-83	62	-99
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	203	-69	457	-62	529
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-116	-	-	1	-115
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-60	-1	-1	343	282
Resultat från joint ventures och intresseföretag	27	-69	455	283	696

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	193	155	919	42	1 309
Värdeförändring fastigheter	-61	-58	-1 141	5	-1 256
Finansiella poster	-137	-324	-604	-119	-1 185
Värdeförändring finansiella instrument	5	-	92	-	98
Skatt	-20	-11	-36	-23	-90
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-21	-238	-770	-95	-1 124
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	372	372
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	95	318	-133	-43	238
Resultat från joint ventures och intresseföretag	75	80	-903	234	-514



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.

SBB:s affärsmodell är att direkt och indirekt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden samt bostäder i Sverige. Fokus ligger på långsiktiga avtal och relationer med hyresgäster från den offentliga sektorn samt hyresreglerade bostäder i Sverige. 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. 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:

- Koldioxidneutrala 2030.
- Samtliga fastigheter ska senast 2030 uppnå minst energiklass E, och majoriteten av fastigheterna ska förbättras med minst en energiklass.

- Klimatanpassad fastighetsportfölj.
- Säkra och hälsosamma arbetsplatser för alla.
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.

Fokusområden 2026

- 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 2025. 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 26-51, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 41-42. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Martin Nåtby, Hållbarhetschef, martin.natby@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Sebastian Westberg, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

SBB:s delägda dotterbolag, Sveafastigheter, har initierat ett pilotprogram för bredare tillgång till bostäder

Sveafastigheter har under året initierat ett pilotinitiativ för att pröva nya arbetssätt som kan öka tillgängligheten till hyresbostäder. I satsningen har traditionella inkomstkrav tagits bort i cirka 40 procent av bostadsbeståndet, motsvarande omkring 6 000 lägenheter i sju orter, bland annat Stockholm, Skellefteå och Helsingborg. Uthyrningen bygger fortsatt på en helhetsbedömning där fokus ligger på betalningsvilja och betalningsförmåga genom att se till hyresgästens hyresbetalningshistorik snarare än enbart inkomstnivå. Genom pilotprogrammet vill bolaget undersöka hur alternativa uthyrningsmodeller kan bidra till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och skapa fler möjligheter till trygga och långsiktiga boenden. Initiativet är också ett led i arbetet med social hållbarhet och syftar samtidigt till att utveckla mer effektiva uthyrningsprocesser och stärka uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet.



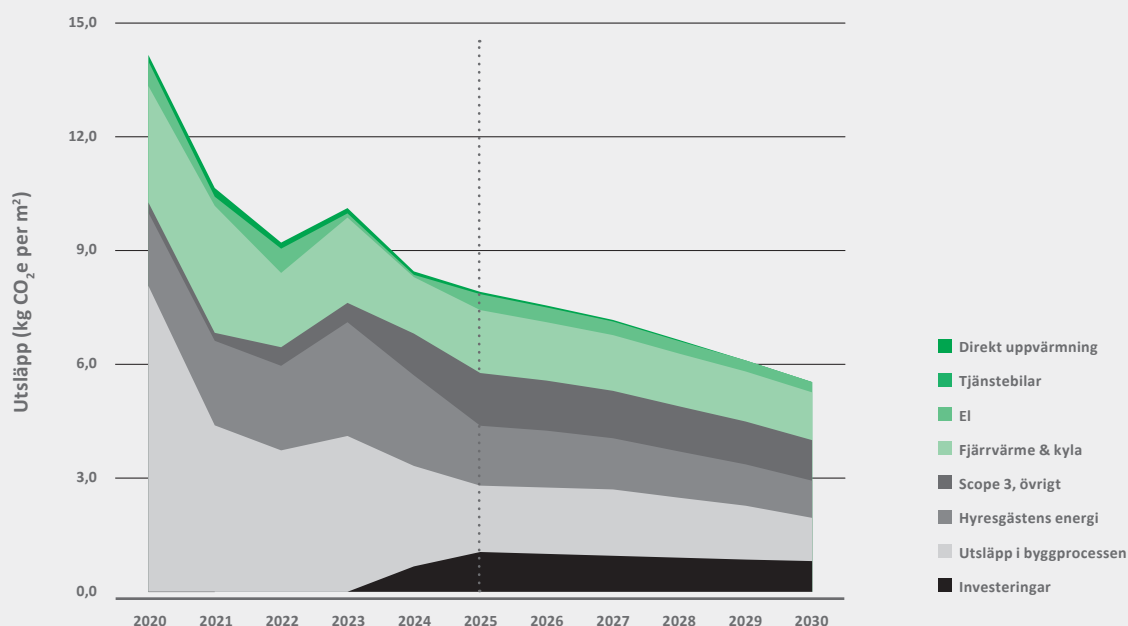
Jennie Argerich, chef för social hållbarhet och affärsutvecklare på Sveafastigheter, delaktig i införandet av pilotprogrammet.

Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningar 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 representanter 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.

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 2025 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.

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 hyresgästpassningar, 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 hela det fastighetsbestånd som ägs direkt eller indirekt. 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 redovisning av fastigheternas energiklasser redovisas på sida 47. Klimatrelaterade risker bedöms för samtliga fastigheter som ägs direkt och indirekt, fastigheter som bedöms ha en förhöjd risk analyseras noggrant. En detaljerad redovisning av bolagets klimatrelaterade risker finns på sida 47. Rutiner för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler finns i bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Intressentdialog

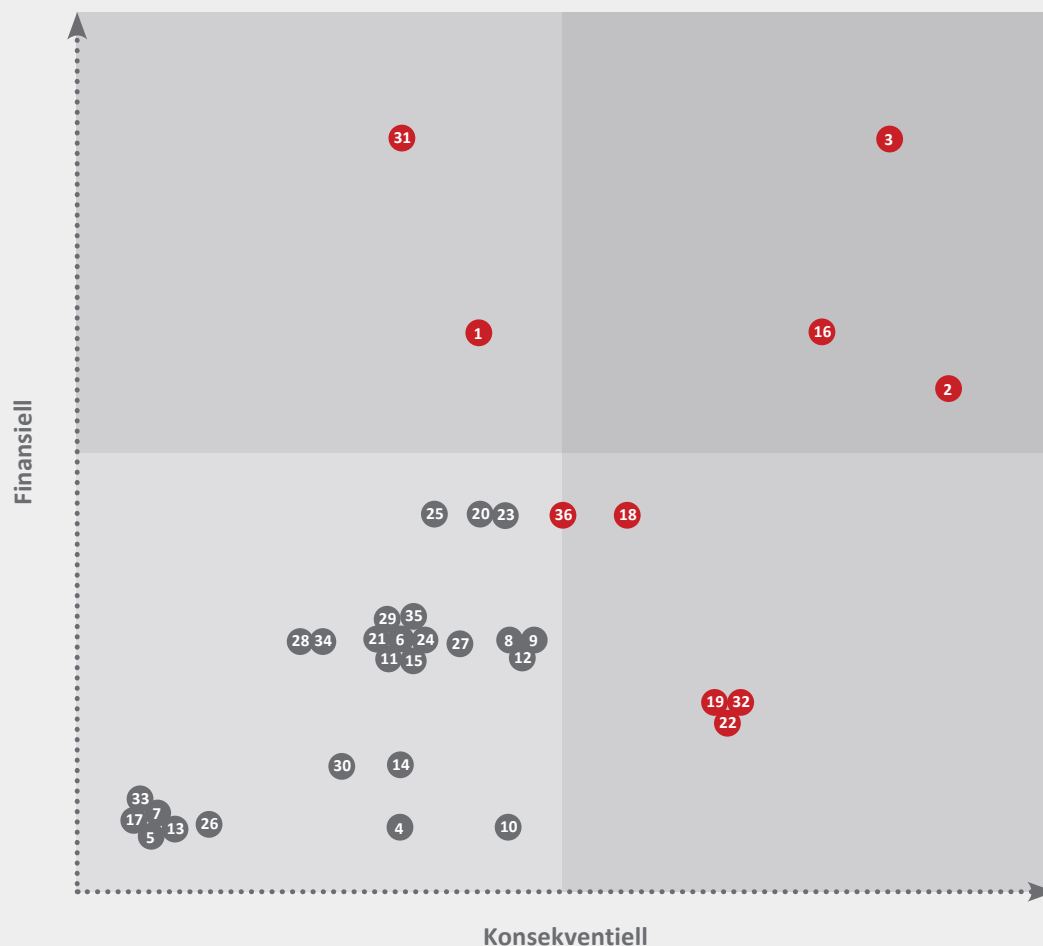
Goda relationer med intressenter är en högt prioriterad fråga för SBB. Bolaget engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. Dialog sker i många olika forum, till 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. Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med CSRD. Analysen presenteras enligt ERS och är samtidigt fortsatt i linje med GRI:s krav. Den ligger till grund för hållbarhetsarbetet 2025 och framåt. Resultatet sammanfattas på sida 29.

Policy

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policyer 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 policyer 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

Intressentanalys



E1 Klimatförändringar

- 1 Anpassning till klimatförändringar
- 2 Begränsning av klimatförändringar
- 3 Energi

E2 Föroreningar

- 4 Föroreningar av luft
- 5 Föroreningar av vatten
- 6 Föroreningar av mark
- 7 Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser
- 8 Ämnen som inger betänkligheter
- 9 Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
- 10 Mikroplaster

E3 Vatten och marina resurser

- 11 Vatten

E4 Biodiversitet och ekosystem

- 12 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
- 13 Konsekvenser för arters tillstånd

- 14 Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd

- 15 Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Cirkulär ekonomi

- 16 Resursinflöden, inklusive resursanvändning¹⁾
- 17 Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster
- 18 Avfall

S1 Den egna arbetskraften

- 19 Arbetsvillkor
- 20 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 21 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 Arbetstagare i värdekedjan

- 22 Arbetsvillkor
- 23 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 24 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 Påverkade samhällen

- 25 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- 26 Samhällens civila och politiska rättigheter
- 27 Urfolks rättigheter

S4 Konsumenter och slutanvändare

- 28 Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare
- 29 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
- 30 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

G1 Styrning

- 31 Företagskultur
- 32 Skydd för visselblåsare
- 33 Djurskydd
- 34 Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
- 35 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
- 36 Korruption och mutor

1) Data saknas för rapporteringsperioden. Statistik kommer att följas upp och analyseras under kommande år.

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 2025. 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 nytilkomna 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. 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 anlidade 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
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggsvarubedömningen
- 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 nytillträdde fastigheter är estimerat och ingår därför inte i måluppföljning det första året.

En detaljerad åtgärdsplan på fastighetsnivå har upprättats för alla fastigheter som har energiklass F och G.

Mål: Åtgärda alla fastigheter med energiklass F och G.

Mål: En majoritet av alla fastigheter ska förbättras minst en energiklass.

Utfall 2025: 17,0 (15,9) procent av bolagets marknadsvärde finns i fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2025: 96 (93) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).

Alla jämförelser med föregående år påverkas av att fastighetsbeståndet har förändrats väsentligt i samband med frånträdet av SocialCo i december 2025. Nya nyckeltal kommer att utvecklas under 2026 för att förbättra möjligheten att jämföra utvecklingen i den nya strukturen med tidigare år.

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". Strategin för att minska utsläppen från byggprojekt är i första hand att investera i förbättringar i befintliga fastigheter, i andra hand att arbeta med klimatoptimering av konstruktioner vid om- och nybyggnation till exempel genom materialoptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan. SBB:s strategier för minskade utsläpp avser huvudsakligen investeringar (CapEx), inga väsentliga operativa utgifter (OpEx) har identifierats. Inga inlänsningseffekter 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 Parisavta-

lets 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: Koldioxidneutrala år 2030:

- **Delmål:** Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.
- **Delmål:** Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

Delmålen omfattning är samma som för redovisade utsläpp. Delmålen inkluderar ingen klimatkompensation, handel med utsläppsrätter eller undvika 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 2023-2025 genomgått strukturella förändringar som har resulterat i att tillgångar har gått från att vara helägda till att vara delägda. Dessa tillgångars utsläpp har redovisats under scope 1-2 när de var helägda men redovisas nu 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 2025 och basåret.

Utfall 2025:

- **Scope 1:** 515 (506) ton CO₂e.
- **Scope 2:** 7 923 (5 501) ton CO₂e.
- **Scope 1–2:** 8 438 (6 006) ton CO₂e.
Utsläppsintensitet 1: -45 (-58) procent jämfört med basår 2020.
- **Scope 1-3:** 26 999 (28 455) ton CO₂e.
Utsläppsintensitet 1: -44 (-40) procent jämfört med basår 2020.

1) Utsläppsintensitet avser kg CO₂e/m² där antalet kvadratmeter i delägda strukturer vägs in för att göra nyckeltalen jämförbara över tid. En stor del av bolagets ägande har flyttats till delägda strukturer och därmed har utsläpp flyttat från Scope 1 & 2 till Scope 3.

Klimatrisker

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarigare 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. Tidshorisonger finns definierade på sida 49 under "Definitioner – hållbarhetsrapport". Analysen omfattar olika utsläppsscenarioer (RCP 2.6 till RCP 8.5) och olika tidshorisonger (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, dels 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 47. 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 47.

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 miljöprovning, 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. 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 47.

Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år.

Utfall: Vattenanvändning 2025: 582 (1 064) tusen kubikmeter eller cirka 0,28 (0,47) m³/m² utthyrt yta, en minskning om 41 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 47.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SBB:s affär bygger på långsiktigt direkt och indirekt 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 borte gräns för hur länge en byggnad kan nyttjas utan strävar alltid efter att omhänderta och vid behov anpassa byggnaden för ändrad användning.

Naturreсурser i form av byggmaterial används i samband med nyproduktion och ombyggnationer inom förvaltning. SBB har som policy att beakta miljöpåverkan ur ett livscykel-perspektiv 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 i byggprocessen. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga.

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 0,00002 (0,001) procent, deponeras. En liten del, uppskattningsvis 0,17 (0,26) 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 48.



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 lekparkar 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 trivsamt 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. 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. 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 2025: 77 (48) 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 mobbing, diskriminering och trakasserier. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till de grunder som är verksamma 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, antikorrupcion och visseblåsarpolicy 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 2025, inga böter, straff eller kompensationer för brott mot dessa principer har utdömts under 2025.

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 anställda 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 leverantörsskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har informerats avseende innehållet i uppförandekod, antikorrupcion samt visseblåsarjournalen.

Under 2025 har SBB infört kvartalsvisa medarbetarundersökningar som ett verktyg för att skapa insikt i hur medarbetare upplever sin utveckling, ledarskap, välmående och trivsel. Genom regelbundna medarbetarundersökningar kan bolaget identifiera områden som kan förbättras, utveckla ledarskapet, och vidta åtgärder för att förbättra arbetsmiljön. Resultatet följs systematiskt upp genom möten med samtliga överanordnade chefer, där resultat går igenom och specifika aktiviteter och handlingsplaner tas fram. Mätningen för 2025 visade att de bästa presenterande kategorierna var teamkänsla 8,4 (Branschsnitt 8,4), Ledarskap 8,2 (Branschsnitt 8,4) och Engagemang 8,1 (Branschsnitt 8,2). Samtidigt identifierades kategorier där det finns utvecklingspotential. Dessa områden rör främst Personlig utveckling, Meningsfullhet och arbetssituation. Svarsfrekvens i mätningen var 95 procent.

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
- Flexitid 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 2025:

73 (76) 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 2025: 18 (5).

Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 13,0 (15,8). Förändring av

ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: -17,7 (53,4) procent. Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.

Nyanställda 2025: 87 (115)

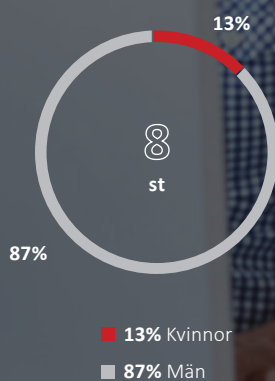
Personalomsättning 2025: 21,6 (16,1) procent.

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



Könsfördelning
styrelse



Könsfördelning
ledningsgrupp



Könsfördelning
all personal



Åldersfördelning,
all personal



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 2025:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2025: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Antal dödsfall 2025: 0 (0)

Lost Time Injuries Frequency (LTIR): 3,00 (3,16), antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar.

Korttidssjukfrånvaro 2025: 1,2 (0,6) procent och

Långtidssjukfrånvaro 2025: 0,8 (1,0) 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 visuellblåsarfunktion ger även arbetare i värdekedjan som inte själva deltar i skyddsronderna möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt. Visuellblåsarfunktionen 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 visuellblåsarkanal.

Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, Miljö- och kvalitetsledningssystem, visuellblåsarpolicy, 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 2025:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2025: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Antal dödsfall 2025: 0 (0)

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 långsiktig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn genom direkt eller indirekt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom social infrastruktur 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 60-63.

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 inom SBBs delägda bolag. Resultatet ligger till grund för bolagens ständiga förbättringsarbete.

Hållbar leverantörskedja

Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förstärkelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 828 (235) nya leverantörer användes under 2025. Av dessa identifierades 226 (86) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor. Av dessa ansågs 100 (46) vara större och återkommande leverantörer och därmed väsentliga att följa upp. 91 av dessa 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. 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 leverantörskedjan analyseras hela leverantörskedjan i ett system som tillhandahåller 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 insiderpolicyen. Mer information finns i anti-korruptionspolicyen samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorrupsionsindex 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 leverantörskedjan för att motverka missförhållanden såsom korruption i

flera led. Se rubriken "Hållbar leverantörskedja" ovan för mer information.

SBB:s arbete för etik- och antikorrupcion beskrivs i uppförandekoden samt antikorrupsionspolicyen.

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 2025 genomfördes en informationsinsats där 100 procent av alla medarbetare informerades.

Utfall 2025:

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 2025:

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 ansvarar 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, konkurrenser, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisken) hanteras.



GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 8-9, 13-20			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	26			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	26			
2-4	Restatements of information	26			
2-5	External assurance	26, 125			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 13-24, 38, 53			
2-7	Employees	34-37, 43, 77			
2-8	Workers who are not employees	43			
2-9	Governance structure and composition	28, 38-39, 64			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	38-39, 60			
2-11	Chair of the highest governance body	64			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	28, 64			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	28, 64			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	28, 64			
2-15	Conflicts of interest	39			
2-16	Communication of critical concerns	28, 39, 64			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	28, 64			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	39, 61			
2-19	Remuneration policies	39			
2-20	Process to determine remuneration	39, 64			
2-21	Annual total compensation ratio	43, 39, 77			
Strategy, policies and practices					
2-22	Statement on sustainable development strategy	26			
2-23	Policy commitments	28			
2-24	Embedding policy commitments	28-30			
2-25	Processes to remediate negative impacts	28-32, 39			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	39			
2-27	Compliance with laws and regulations	39			
2-28	Membership associations	30			
2-29	Approach to stakeholder engagement	28-30			
2-30	Collective bargaining agreements	35, 43			

GRI 3: Material topics 2025

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	28-30			
3-2	List of material topics	29			
Direct economic value generated and distributed					
3-3	Management of material topics	28-30			
201-1	Direct economic value generated and distributed	44			
Anti-corruption					
3-3	Management of material topics	28-30			
205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	28-30, 39			
205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	39			
Energy					
3-3	Management of material topics	28-30			
302-1	Energy consumption within the organization	44-45			
Greenhouse gas emissions					
3-3	Management of material topics	28-30			
305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	46			
305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	46			
305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	46			
Suppliers					
3-3	Management of material topics	28-30			
308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	39			
414-1	New suppliers that were screened using social criteria	39			
Employment					
3-3	Management of material topics	28-30			
401-1	New employee hires and employee turnover	43			
405-1	Diversity of governance bodies and employees	43			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	333		51	183	99
Andel, %			15%	55%	30%
Kvinnor	138	41%	20	80	38
Män	195	59%	31	103	61
Chefer	51		-	26	25
Andel, %			-	51%	49%
Kvinnor	23	45%	-	9	14
Män	28	55%	-	17	11
Ledningsgrupp	6		-	2	4
Andel, %	-		-	33%	67%
Kvinnor	2	33%	-	-	2
Män	4	67%	-	2	2
Styrelse	8		-	-	8
Andel, %	-		-	-	100%
Kvinnor	1	13%	-	-	1
Män	7	87%	-	-	7
Per region	333		51	183	99
Andel, %					
Sverige	326	98%	51	177	98
Norge	-	-	-	-	-
Finland	7	2%	-	6	1

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	87		72	
Män	53	61%	45	63%
Kvinnor	34	39%	27	38%
Per region				
Sverige	87	100%	71	99%
Norge	-	-	-	-
Finland	-	-	1	1%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	27	31%	12	17%
30 – 49 år	38	44%	38	53%
50 – år	22	25%	22	31%

Personalstatistik, sammanfattning

	2025	2024	2023
Antal anställda	333	316	303
Antal konsulter	21	35	30
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt ¹⁾	130	110	4 100
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning ¹⁾	210	400	1 000
Antal tidsbegränsade anställningar	6	8	14
Provanställningar	16	44	15
Sommarjobbare	77	48	100
Antal deltidanställda	1	2	9
Antal timanställningar	7	7	4
Nyanställda under året	87	115	81
Avslutade anställningar	72	51	108
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	73%	76%	76%
Andel anställda med rätt till föräldraledighet	100%	100%	100%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	21,6%	16,1%	26,7%
Korttidssjukfrånvaro	1,2%	0,6%	1,0%
Långtidssjukfrånvaro	0,8%	1,0%	1,1%

1) Uppskattat antal heltidsekvivalenter

Social hållbarhet - tabeller

Skapat och fördelat ekonomisk värde¹⁾

Mkr	2025	2024
Direkt skapat ekonomiskt värde	3 251	3 708
Intäkter	3 251	3 708
Fördelat ekonomiskt värde	2 670	3 890
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 411	2 216
Utdelning aktieägare	-	-
Löner och ersättningar till medarbetare	396	351
Ränta till finansörer	610	695
Skatt till staten	253	625
Bidrag till lokalsamhället	-	4
Behållet ekonomiskt värde	581	-182

1) Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

Klimat och miljö - tabeller

Energi - MWh

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
Total energianvändning - Hyresvärd	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	67 383	68 445	-1,6%	52 457	51 509	1,8%	1 337	2 204	-39,3%	13 590	14 732	-7,8%
Andel från förnybara källor	96%	100%		95%	100%		98%	98%		100%	100%	
Andel uppmätt	91%	92%		88%	90%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	319	287		297	265		6	6		16	16	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	128 170	130 242	-1,6%	109 860	109 307	0,5%	839	864	-2,9%	17 470	20 071	-13,0%
Andel från förnybara källor	91%	90%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	99%	98%		99%	98%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	250	196		234	177		3	6		13	13	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	3 799	4 121	-7,8%	3 401	3 797	-10,4%	282	176	60,2%	116	148	-21,1%
Andel från förnybara källor	92%	94%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	97%	90%		97%	90%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	6	10		3	3		2	6		1	1	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	2 789	2 646	5,4%	2 789	2 646	5,4%	-	-		-	-	
Andel från förnybara källor	37%	64%		37%	64%		-	-		-	-	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		-	-		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	9	7		9	7		-	-		-	-	
Total energianvändning hyresvärd	202 141	205 454	-1,6%	168 507	167 259	0,7%	2 458	3 244	-24,2%	31 176	34 951	-10,8%
Andel från förnybara källor	92%	93%		96%	98%		74%	81%		73%	72%	
Andel uppmätt	96%	96%		96%	98%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	274/724	251/1098		252/486	229/764		6/83	6/100		16/147	16/227	
Total energianvändning hyresvärd - graddags-korrigerad	216 761	213 984	1,3%	183 126	175 650	4,3%	2 458	3 244	-24,2%	31 176	35 090	-11,2%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring
Energianvändning och energimix												
Total energianvändning från fossila källor	15 931	13 804	15,4%	6 858	3 499	96,0%	636	606	5,0%	8 437	9 699	-13,0%
bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-		-	-		-	-		-	-	
bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	290	175	66,2%	290	175	66,2%	-	-		-	-	
bränsleförbrukning från naturgas	398	2 612	-84,7%	398	2 612	-84,7%	-	-		-	-	
bränsleförbrukning från andra fossila källor	-	-		-	-		-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	15 243	11 018	38,3%	6 170	712	766,1%	636	606	5,0%	8 437	9 699	-13,0%
Total energianvändning från kärnenergikällor	-	-		-	-		-	-		-	-	
Total energianvändning från förnybara källor	186 210	191 650	-2,8%	161 648	163 760	-1,3%	1 822	2 638	-30,9%	22 740	25 252	-9,9%
bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv.	1 018	2 452	-58,5%	1 018	2 452	-58,5%	-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor	95 969	188 475	-49,1%	71 616	160 807	-55,5%	1 822	2 638	-30,9%	22 531	25 030	-10,0%
förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	917	723	26,9%	708	501	41,2%	-	-		208,8	221	-5,6%
Total energigenerering	10 480	9 760	7,4%	10 272	9 539	7,7%	-	-		209	221	-5,6%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring
Total energianvändning - Hyresgäst												
El köpt av hyresgäst	49 610	65 652	-24,4%	34 054	47 392	-28,1%	5 540	6 545	-15,4%	10 016	11 715	-14,5%
Andel från förnybara källor	64%	63%		61%	61%		98%	98%		53%	53%	
Andel uppmätt	20%	17%		-	-		-	-		100%	96%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	399/724	368/1098		297/486	265/764		6/83	6/100		96/147	97/227	
Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst	76 683	120 063	-36,1%	64 875	106 475	-39,1%	3 826	4 520	-15,4%	7 982	9 068	-12,0%
Andel från förnybara källor	91%	93%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	10%	6%		-	-		-	-		100%	80%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	285/724	222/1098		234/486	177/764		6/764	6/100		45/147	39/227	
Total energianvändning hyresgäst	126 292	185 715	-32,0%	98 928	153 868	-35,7%	9 366	11 065	-15,4%	17 998	20 782	-13,4%
Andel från förnybara källor	80%	82%		85%	87%		77%	77%		53%	53%	
Andel uppmätt	14%	10%		-	-		-	-		100%	89%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	399/724	368/1098		297/486	265/764		6/764	6/100		96/147	97/227	

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

SBB Total	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	515	506	988	1 350	1 427	1 462
Biobränslen för uppvärmning	29	91	80	85	97	80
Fossila bränslen för uppvärmning	224	229	521	827	982	674
Tjänstebilar	262	186	386	439	348	707
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	7 923	5 501	9 468	13 748	16 911	14 366
Elektricitet	1 395	53	92	3 093	835	797
Fjärrvärme	6 524	5 405	9 357	10 623	16 028	13 531
Fjärrkyla	4	42	18	31	49	39
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	11 329	10 407	17 381	19 105	25 507	22 075
Elektricitet	4 801	4 960	8 005	8 451	9 430	8 506
Fjärrvärme	6 524	5 405	9 357	10 623	16 028	13 531
Fjärrkyla	4	42	18	31	49	39
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	18 561	22 448	31 756	35 748	33 067	45 360
1. Köpta varor och tjänster	181	330	300	432	46	44
2. Kapitalvaror	6 061	8 440	14 213	17 100	17 592	30 237
3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	877	1 017	1 292	1 513	1 178	1 093
4. Uppströms transport och distribution	615	884	1 983	2 496	2 294	3 079
5. Avfall	218	361	942	1 066	1 169	2 318
6. Affärsresor	69	32	43	35	21	2
7. Anställdas resor till och från jobbet	200	178	-1 ¹⁾	-	-	-
8. Uppströms hyrda tillgångar	10	9	10	14	4	5
9. Nedströms transport och distribution	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
10. Processande av sålda produkter	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
11. Användning av sålda produkter	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-	-	-
12. End-of-life hantering av sålda produkter	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-	-	-
13. Nedströms uthyrda tillgångar	6 211	8 744	12 500	12 406	10 689	8 512
14. Franchises	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
15. Investeringar	4 120	2 453	-1 ¹⁾	-	-	-
Biogena utsläpp	530	876	583	-	-	-
Scope 1 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	0,24	0,23	0,24	0,24	0,30	0,33
Scope 2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	3,7	2,5	2,3	2,5	3,5	3,3
Scope 3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	8,8	10,1	7,6	6,4	6,9	10,3
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	4,0	2,6	2,5	2,7	3,8	3,6
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	12,8	12,5	10,1	9,2	10,7	13,9
Scope 1+2 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	22,4	1,8	-1¹⁾	2,0	3,1	3,1
Scope 1-3 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	71,5	8,6	-1¹⁾	-	-	-
Scope 1-3 (location based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	80,6	10,1	-1¹⁾	-	-	-
Undvikna utsläpp, utsläppsrätter, klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾

1) Redovisas från och med räkenskapsår 2024, jämförelsedata saknas

2) Har ej beräknats ännu, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.

3) Bolaget redovisar faktiska utsläpp, inga undvikna utsläpp eller utsläppsrätter, ingen klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring eller motsvarande har tillgodosåknats 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.

Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring	2025	2024	% för- ändring
Kommunalt vatten [Water-Abs]	582 428	1 063 844	-45,3%	413 547	886 516	-53,4%	19 836	15 481	28,1%	149 045	161 847	-8%
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,28	0,47	-40,6%	0,24	0,47	-49,4%	0,26	0,18	40,9%	-	0,52	

Vattenstress (WRI)	2025		2024	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
Extremt hög	67,8%	69,7%	3,3%	3,3%
Hög	16,5%	16,2%	5,2%	4,1%
Medium-Hög	1,0%	0,2%	0,7%	0,2%
Låg-Medium	10,2%	10,5%	22,2%	20,7%
Låg	4,5%	3,4%	68,7%	71,7%

Gröna tillgångar	Antal fastigheter		Andel av Marknadsvärde %	
	2025	2024	2025	2024
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	-	5	0,0%	4,5%
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	2	9	1,4%	3,0%
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	-	1	0,0%	0,9%
Totalt färdiga	2	15	1,4%	8,4%

Energiklass	Totalt		Andel av total fastighetsexponering ¹⁾	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
A	1,0%	1,5%	1,3%	2,0%
B	9,0%	16,7%	10,7%	15,5%
C	6,2%	7,9%	12,4%	14,6%
D	24,6%	24,1%	23,1%	22,2%
E	25,6%	23,7%	29,8%	25,9%
F	17,1%	14,7%	12,8%	10,3%
G	4,2%	2,3%	4,0%	3,7%
Icke-jämförbart	12,4%	9,2%	5,9%	5,9%
Summa				

1) Viktat mot SBB:s fastighetsexponering i direkt och indirekt ägda bolag.

Andel av värde	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	3,3%	3,3%	3,3%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	1,0%	1,0%
Observerbar risk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	0,0%	0,6%	0,6%
Ingen/negligerbar risk	80,3%	80,3%	80,3%	83,7%	83,0%	80,9%	100,0%	97,1%	97,1%
Risk ej bedömd	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	0,0%	1,3%	1,3%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281

Andel av driftnetto	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	3,1%	3,1%	3,1%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,9%	0,9%
Observerbar risk	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,7%	0,8%	0,0%	0,4%	0,4%
Ingen/negligerbar risk	81,8%	81,8%	81,8%	85,1%	84,5%	82,3%	100,0%	98,2%	98,2%
Risk ej bedömd	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	0,0%	0,5%	0,5%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281

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 råde 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

Avfall - ton

Avfall i förvaltning (antal ton)	Totalt [Waste-Abs]		
	2025	2024	%- För- ändring
Klassificering	-	-	
Farligt avfall	16	21	-31%
Icke-farligt avfall	9 044	7 826	1%
Totalt	9 059	7 846	1%
Typ av avfall			
Papper	846	1 269	-64%
Glas	1 203	712	40%
Plaster	314	236	5%
Metaller	78	35	80%
Brännbart	4 805	5 047	-12%
Biomassa	1 720	-	0%
Elektronik	2	7	-83%
Övrigt	93	539	-96%
Totalt	9 059	7 846	1%
Hantering			
Återbruk	-	-	-
Återvinning	-	-	-
Kompostering	-	-	-
Materialåtervinning	2 446	2 260	-90%
Värmeåtervinning	6 525	5 048	22%
Deponi	0,2	0,1	73%
Övrigt	88	538	-98%
Total	9 059	7 846	1%
Andel uppmätt	3%	7%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	336/724	383/1098	
Datatäckning (% av area)	64%	74%	

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	Total energianvändning: Där kriterierna för data täckning >95 % inte uppfylls uppskattas energianvändningen baserat på en kombination av uppmätta värden, energideklaration och segment. 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 nytilträdda fastigheter.
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. Energianvändningen 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 (geografi)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land.
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 2025 beskrivs på sida 31, 34 respektive 38 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport	EPRA-index redovisas på sida 50.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 29.
Tidshorisonter	Tidshorisonter definieras som: kort sikt (<1 år), medellång sikt (1–5 år) och lång sikt (>5 år).

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	44
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	-
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	44
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	-
Fuels-Abs	Total fuel consumption	44
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	-
Energy-Int	Building energy intensity	-
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	46
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	46
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	46
Water-Abs	Total water consumption	47
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	-
Water-Int	Building water intensity	47
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	48
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	-
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	47
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	43
Diversity- Pay	Gender pay ratio	35
Emp-Training	Training and development	35
Emp-Dev	Employee performance appraisals	35
Emp-Turnover	New hires and turnover	43
H&S-Emp	Employee health and safety	35,36
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	37
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	37
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	39
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	39
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	39
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	39, 62

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 CO ₂ e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO ₂ e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO ₂ e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based (ursprungsmärkt, kärnprocess): Sverige: 0,85 g CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi), Norge: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Location based, Sverige: 47 g CO ₂ e/kWh, Norge: 9 g CO ₂ e/kWh, Finland: 171 g CO ₂ e/kWh. Market based (residualmix): Sverige: 464,79 g CO ₂ e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energiavdning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energiavdning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrkyleanvändning 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 energiföljningssystem.	Vattenanvändning inkl distribution: 0.12 kg CO ₂ e/m ³ (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology) Hantering av avloppsvatten: 0.19 kg CO ₂ e/m ³ (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 material 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 material 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 CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi), Norge: 10,45 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO ₂ e / 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 CO ₂ e/km (Stureplansresor). Flyg: 88-165 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	7. Anställdas resor till och från jobbet	Estimat baserat på antal anställda och genomsnittlig transportväg och transportsätt.	Walking: 0 kgCO ₂ e/km Public transport: 0,135 kgCO ₂ e/km Car: 0,211 kgCO ₂ e/km Other (taxi): 0,260 kgCO ₂ e/km
3	8. Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 3,2g CO ₂ e/m ² (2024), 2,5g CO ₂ e/m ² (2025)
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	
3	12. End-of-life hantering av sålda produkter	Redovisas ej	
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

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 1 871 mkr (1 872).
- Hyresintäkterna ökade med 4,8 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 1 173 mkr (1 160).
- Driftnettot ökade med 7,4 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet exkl. valutakursdifferenser uppgick till 744 mkr (611).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl avvecklad verksamhet före förändringar av rörelsekapital var 897 mkr (546).
- Resultat före skatt uppgick till 2 540 mkr (-4 739), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 665 mkr (380) inklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader på - mkr (-25).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -761 mkr (-3 703).
 - Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt ingår med -13 mkr (-351) och Nedskrivning goodwill ingår med - mkr (-114).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med 696 mkr (-514).
 - Finansiella poster ingår med 2 027 mkr (-187) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 774 mkr (1 138) och valutakursdifferenser med 2 437 mkr (-382).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -103 mkr (-193).

Viktiga händelser under året

- Obligationsinnehavaren som accelererade obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB. Den absoluta majoriteten av dessa obligationer ersattes under december 2024 av nya obligationer med mer ändamålsenliga villkor.
- I april sålde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen frigör omkring 345 mkr i likvida medel.
- SBB uppdaterade i april bolagets finansiella- och operationella mål samt utdelningspolicy.
- SBB genomförde i maj en apportemission om totalt 164 561 931 B-aktier till TRG-koncernen, vilka senare har överlåtits till APG Invest AS ("Aker"). B-aktierna emitterades till en teckningskurs om 4,25 kronor per B-aktie och SBB-koncernen erhöll 39 808 989 aktier i PPI.
- På SBB:s årsstämma i 13 maj omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten och Lennart Sten till styrelseledamöter. Han-Suck Song och Tone Kristin Omsted valdes till nya styrelseledamöter. Villkorat av att nödvändiga regulatoriska godkännanden från Inspektionen för strategiska produkter (ISP) valdes Kjell Inge Røkke och Øyvind Eriksen till nya styrelseledamöter. Godkännande har erhållits under året.

- Årets resultat uppgick till -2 308 mkr (-6 177) efter uppskjuten skatt om -563 mkr (-120) och aktuell skatt om -210 mkr (-455), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 0,58 kr (-3,72) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 34 935 mkr (55 653).
- Långsiktigt substansvärde per A och B var 13 172 mkr (12 511), motsvarande 8,14 kr (8,60) 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	28 406 178 588
Balanserat resultat	-23 473 957 197
Hybridobligation	8 400 639 575
Årets resultat	6 508 367
	13 339 369 333
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	13 339 369 333
	13 339 369 333

Sven-Olof Johansson har avböjt omval med hänvisning till andra engagemang i bland annat Fastpartner och PPI.

- I maj ingick Aker avtal om att utbyta B-aktier mot A-aktier i SBB. Transaktionen slutfördes den 10 juli efter att godkännande erhöles enligt lagen om utländska direktinvesteringar. Efter transaktionen innehar Aker 100 923 623 A-aktier och 55 523 175 B-aktier vilket motsvarar 8,85 procent av kapitalet och 29,11 procent av rösterna.
- I maj ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Sollentuna Eldstugan 4, Sollentuna Eldstugan 5, Nacka Orminge 46:6 och tomträtten Nacka Orminge 60:3 till en nordamerikansk pensionsfond. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 179 mkr och innehar en total likvid på 1 107 mkr.
- SBB ingick i november avtal med Public Property Invest (PPI) om försäljning av samhällsfastigheter till ett bokfört värde om 19 867 mkr, samt försäljning av andelarna i SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, tillsammans benämnt som "SocialCo". Totalt fastighetsvärde i transaktionen uppgår till ca 32 mdkr. Genom transaktionen har SBB indirekt avyttrat sin samhällsportfölj. Tillträde skedde den 16 december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i SBB respektive PPI. Försäljningslikviden har använts för att teckna aktier i PPI och för att återbetala skuld. Vid periodens utgång innehar SBB 34,22 procent av rösterna och 40,63 procent av kapitalet i PPI. Försäljningen redovisas som avvecklad verksamhet, se not 33 för mer information.

- I anslutning till offentliggörande av transaktionen med PPI har SBB publicerat en uppdaterad intjäningsförmåga proforma för det tredje kvartalet 2025.
- Den 14 november meddelande Offentliga Hus i Norden AB, ett helägt dotterbolag, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp, tillsammans med upplupen ränta.
- I december meddelade SBB:s Fastighetsdirektör och vice VD Annika Ekström att hon på egen begäran lämnar SBB och kommer att gå vidare till en ny roll som Chief Operating Officer (COO) på PPI där hon kommer att ingå i ledningsgruppen.
- Den 5 december lämnade SBB tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), SBB Holding, ett återköpserbjudande avseende utvalda hybridinstrument samt seniora icke-säkerställda obligationer. Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 19 december och innebar att SBB återköpte seniora icke-säkerställda obligationer om 43 mkr, samt att SBB Holding återköpte seniora icke-säkerställda obligationer för ett belopp motsvarande 4,2 mdkr. Totalt återköptes seniora icke-säkerställda obligationer till ett nominellt värde om 4,7 mdkr, vilket resulterade i en vinst om 0,5 mdkr. Inga av de hybridinstrument som var del i återköpserbjudandet återköptes.
- SBB förvärvade i december 5,8 procent av aktierna i Arlandastad Group AB (publ). Efter affären uppgår SBB:s ägande till 20 procent av aktierna i Arlandastad Group. Köpeskillingen uppgår till 42 kr per aktie. Innehavet redovisas som ett intressebolag.
- Valberedning inför årsstämman 2026 har i oktober tillsatts och består av Ilija Batljan, Svein Oskar Stoknes, Rikard Svensson, Leif West och Lennart Sten.

Viktiga händelser efter årets utgång

- SBB har den 18 februari 2026 mottagit beslut från Finansinspektionen om en erinran och en sanktionsavgift på 80 miljoner kronor avseende Årsredovisning 2021. Finansinspektionen anser i sitt beslut att SBB i sin koncernredovisning för 2021 inte redovisat två fastighetsportföljer till deras verkliga värden, samt felaktigt redovisat förvärven av Offentliga Hus och Amasten som tillgångsförvärv istället för som rörelseförvärv. Finansinspektionen gör bedömningen att koncernens resultat för 2021 redovisats 3,6 miljarder kronor för högt och att koncernens rapport över finansiell ställning vid årets slut var felaktig till följd av detta. SBB har gjort en avsättning kopplat till beslutet på 80 mkr. SBB delar inte Finansinspektionens bedömning och avser överklaga beslutet.

Fastigheter

SBB hade vid utgången av 2025 totalt 362 registerfastigheter (853). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 34 935 mkr (55 653), den uthyrningsbara ytan var 1 321 tkvm (2 232) och hyresvärdet uppgick till 1 672 mkr (3 269). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 95,3 procent (93,6). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter och pågående projekt, 5,2 procent (4,9).

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

- SBB har efter periodens utgång påbörjat de fackliga förhandlingarna med anledning av försäljningen av SocialCo till PPI, efter vilken den svenska förvaltningsorganisationen samt viss administrativ personal förväntas gå över till PPI.
- SBB har i mars meddelat förändringar i ledningsgruppen där Helena Lindahl, Finansdirektör och IR, på egen begäran valt att lämna SBB. Sebastian Westberg, Vice Finansdirektör, tillträder som Finansdirektör med ansvar över Finans och Investor Relations samt ingår i ledningsgruppen.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 13 maj 2025 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i SBB.

En framgångsrik implementering av bolagets tillväxtstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledande 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.

Rörlig ersättning 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 marknads-mässiga 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 2025 framgår av not 8. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde	55 653
Förvärv	358
Investeringar	1 457
Försäljningar	-21 611
Varav försäljning till joint ventures och intresseföretag	-19 815
Varav övriga försäljningar	-1 796
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	-449
Omklassificering	45
Omräkningsdifferens	-517
Verkligt värde vid årets slut	34 935

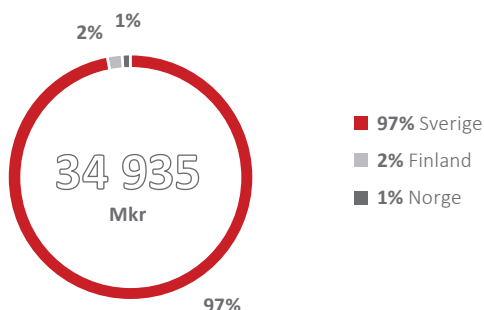
1) Kvarvarande verksamhet uppgår till -413 mkr. Avvecklad verksamhet uppgår till -36 mkr. Total realiserad värdeförändring uppgår till -449 mkr

Förändringarna under året förklaras bland annat av att SBB under året sålt förvaltningsfastigheter till Public Property Invest (PPI) till ett bokfört värde om 19 867 mkr.

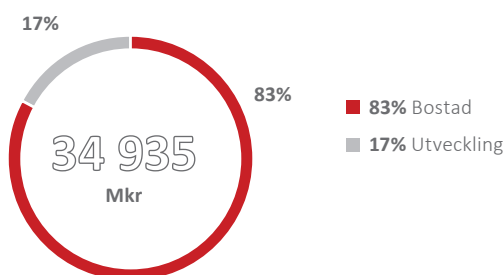
Värderingsmodell

SBB redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Under 2025 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,63 procent (5,28) använts. I värdet för fastigheterna ingår 965 mkr (1 317) 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



SBB nyckeltal, kvarvarande verksamhet

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	34 935	55 653
Antal fastigheter	362	853
Antal kvm, tusental	1 321	2 232
Överskottsgrad, % 1)	70	69
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,2	4,9
Direktavkastning fastigheter, % 1)	5,2	4,9
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	4,8	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,4	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	93,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %	89,3	91,5
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; utvecklingsfastigheter, år	4	4
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	1 871	1 872
Driftnetto, mkr	1 173	1 160
Administration i förhållande till hyresintäkter, % 1)	18	25
Förvaltningsresultat, mkr 1)	744	611
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	1 781	-4 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, mkr 1)	897	546
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	11 271	12 126
Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare % 1)	-20	-42
Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, % 1)	-9	-20
Belåningsgrad, %	50	61
Säkerställd belåningsgrad, %	14	20
Soliditet, %	36	30
Justerad soliditet, %	39	32
Ej pantsatt kvot, ggr	0,94	0,83
Räntetäckningsgrad, ggr 1)	2,3	2,0
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde, mkr	11 013	9 023
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	6,80	6,20
Långsiktigt substansvärde, mkr	13 172	12 511
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,14	8,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie 1)	0,48	0,42
Resultat per stamaktie A och B, kr 1)	-2,04	-4,55
Resultat per stamaktie D, kr	2	2
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	170 804 921
Antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126

Se alla definitioner och beräkningar på sid 144-145.

1) Nyckeltalet har beräknats inklusive Avvecklad verksamhet

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 2025-12-31 uppgick andelar i intresseföretag och joint ventures till 21 900 mkr (15 551) och fordringar på intresseföretag och joint ventures till 5 022 mkr (7 456). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Public Property Invest ASA, Nordiqus AB och SBB Residential Property AB. Se not 16 för ytterligare information.

Finansiering

SBB har under året genomfört den strategiska översynen som styrelsen beslutade under sommaren 2023, där den viktigaste händelsen var fastighetsförsäljningen till Public Property Invest. SBB består nu i huvudsak av fyra specialiserade bolag där tre av bolagen har fokus på att äga och förvalta social infrastruktur och där samtliga bolag finansierar sig med hjälp av investment grade rating.

Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 2,25, procent (2,43) vid utgången av 2025. SBB har minskat skulderna med 15 749 mkr under 2025.

Nyckeltal	policy	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skuld, mkr	-	39 988	55 737
Belåningsgrad, %	< 50	50	61
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	14	20
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 1,8	2,3	2,0
Likviditet, mkr		9 408	6 087
Kapitalbindning, år	2-5	2,2	2,9
Räntebindning, år		2,3	3,1

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 låneemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån samt att emittera sociala och gröna obligationer.

Räntebärande skulder minskade med 15 749 mkr

SBB har minskat räntebärande skulder med 15 749 mkr under 2025 till totalt 39 988 mkr (55 737), främst som en följd av transaktionen med Public Property Invest. Belåningsgraden sjönk under 2025 från 61 procent till 50 procent.

Behov att höja kreditbetygen

Ratingen från S&P på moderbolaget vid årets utgång var CCC med negative outlook samt CCC från Fitch. Obligationerna i Samhällsbyggnadsbolaget i

Norden Holding AB (publ) har kreditbetygen CCC och B- av S&P respektive Fitch. Bolaget har behov av ett högre kreditbetyg så att framtida finansieringar kan göras till väsentligt bättre villkor, det förutsätter lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

Likviditet

Vid periodens slut uppgick den tillgängliga likviditeten till 9 408 Mkr, fördelat på 4 795 Mkr i likvida medel och 4 430 Mkr i kreditfaciliteter, medan likviditetsplaceringar uppgick till 183 Mkr. Av den totala tillgängliga likviditeten är 6 977 mkr hänförlig till SBB och 2 431 mkr till Sveafastigheter. SBB genomförde under det fjärde kvartalet en försäljning till Public Property Invest som tillförde bolaget 13,7 mdkr likviditet. Likviden har bland annat använts för att återköpa obligationer till ett nominellt belopp om 4,7 mdkr via det återköpserbjudande som SBB lanserade i december 2025.

I samband med transaktionen med Public Property Invest löste SBB upp joint ventures med Castlelake. Det joint venture som SBB har med Morgan Stanley beräknas lösas upp som senast under första halvåret 2027.

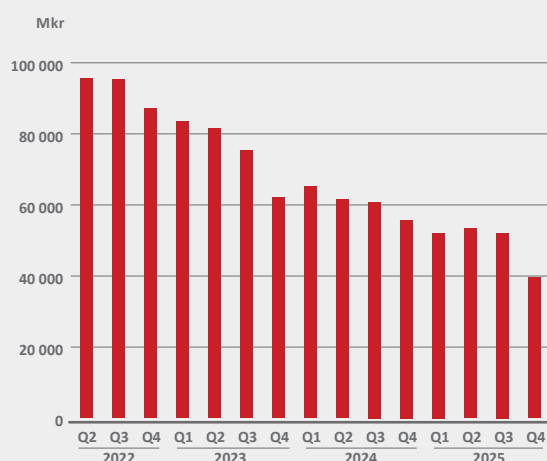
Den strategiska omläggningen av SBB minskar beroendet av enskilda kapitalkällor samt ökat utrymmet till ny finansiering i de stora innehaven. Prissättningen av, och tillgången till olika kapitalkällor varierar över tid. Att ha möjlighet och kunskap att anpassa finansieringen allt eftersom marknaden ändras är en fördel. Nordiqs har en genomsnittlig löptid på sin infrastrukturfinansiering om 10 år. Motparter är huvudsakligen nordamerikanska institutioner. Sveafastigheter finansierar sig primärt med säkerställda lån från nordiska banker. Dessa lån kännetecknas av låg refinansieringsrisk och stabila marginaler. Public Property Invest finansierar sig främst via den europeiska obligationsmarknaden som erbjuder investment grade bolag förmånliga villkor i dagsläget. Tillgängligheten till eget kapital har ökat. Från att endast SBB haft tillgång till externt aktiekapital så har numera även Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqs det. Det är ett styrketecken att långsiktiga, kapitalstarka och erkänt duktiga organisationer som Aker och Brookfield är delägare tillsammans med SBB i större innehav. Aker blev även den kapitalmässigt största ägaren till SBB under 2025 genom en riktad nyemission.

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

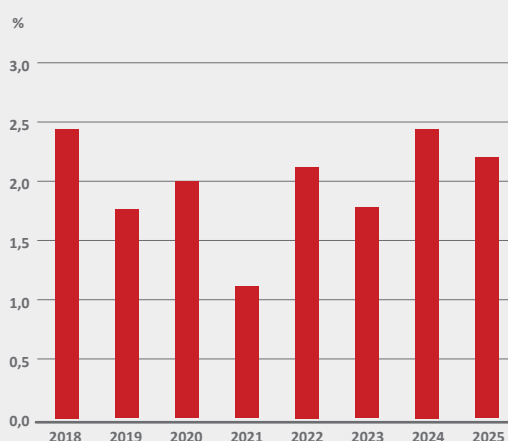
Ränte- och kapitalbindning

En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,25 procent (2,43) är väsentligt under rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering, där räntan på obligationerna exklusive Sveafastigheter uppgår till 1,8 procent.

Räntebärande skuld 39 988 mkr



Snittränta 2,25%



Kapitalbindning

(mkr)	SBB exklusive Sveafastigheter			Sveafastigheter		SBB konsoliderat	
	Icke-säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Summa skuld		Totalt	Andel, %
Kv1 2026	1 276	4	1 280	31		1 311	3
Kv2 2026	-	4	4	350		354	1
Kv3 2026	4 893	4	4 896	31		4 927	12
Kv4 2026	-	346	346	31		377	1
Kommande 12 mån	6 169	357	6 526	443		6 969	17
2027	6 480	-	6 480	9061		15 541	38
2028	5 491	-	5 491	1 637		7 128	18
2029	9 320	-	9 320	-		9 320	23
2030	-	-	-	800		800	2
>2030	-	-	-	800		800	2
Totalt	27 460	357	27 817	12 740		40 558	100

Räntebindning

(mkr)	SBB exklusive Sveafastigheter				Sveafastigheter		SBB konsoliderat		
	Icke-säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Snittränta, %	Summa skuld	Snittränta, %	Totalt	Snittränta, %	Andel, %
2026	3 513	357	3 870	2,22	2 543	4,38	6 413	3,07	16
2027	8 158	-	8 158	2,11	5 861	2,30	14 019	2,19	35
2028	5 991	-	5 991	0,89	820	3,82	6 811	1,24	17
2029	9 320	-	9 320	1,75	3 517	3,98	12 837	2,36	32
2030	-	-	-	0,00	-	0,00	-	0,00	0
>2030	478	-	478	4,67	-	0,00	478	4,67	1
Totalt	27 460	357	27 817	1,78	12 740	3,28	40 558	2,25%	100%

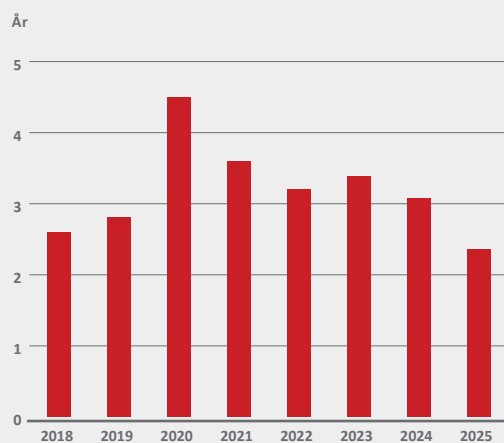
Avstämning nominell skuld

	(mkr)	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	9 024	23
Obligationslån	24 072	60
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	795	2
Obligationslån	6 096	15
Summa räntebärande skulder	39 988	100
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	571	
Total nominell skuld	40 558	

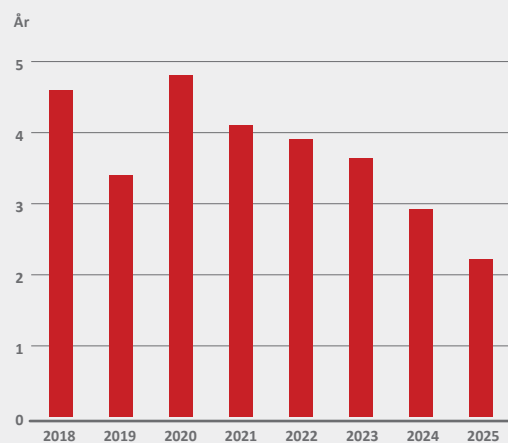
Valutaexponering

Belopp i Mkr	SEK	NOK	EUR	USD	DKK	Total
Totala tillgångar	62 460	6 026	811	-	-	69 297
Nominell skuld	-12 248	-	-28 309	-	-	-40 558
Valutaderivat	-1 273	-	1 200	-	-	-73
Netto	48 938	6 026	-26 298	-	-	28 666

Räntebindning 2,3 år



Kapitalbindning 2,2 år



Aktier och aktiekapital

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

Per 2025-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A.

De tre största ägarna ur rösträttsperspektiv vid årsskiftet var Ilja Batljan (30,57 procent av röster, 7,73 procent av kapital), APG Invest AS (29,11 procent av rösterna respektive 8,85 procent av kapitalet) samt Dragfast AB (2,41 procent av rösterna respektive 4,98 procent av kapitalet).

Aktiekapitalet uppgick per 2025-12-31 till 181 mkr med ett kvotvärde på

0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. 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.

Hantering

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

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 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 i sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan på 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 har tillgång till eller endast mot ökad kostnad har tillgång till medel för refinansiering, 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 kostnader. 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 fluktuationer i koncernens resultat.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyen att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruk-

tur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2025-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 2,2 (2,9) år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditlinor till 9 408 (6 087) mkr, varav 4 430 mkr (4 436) 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 2,3 (3,1) 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§ (den äldre lydelsen) har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 25-51.

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 2025-12-31. 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 skatteexperter 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. Förvaltningsorgani-

sationen 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.

Klimat

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen. 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 2025 inkluderar samtliga helägda fastigheter samt majoriteten av alla fastigheter som ägs av intressebolag. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Den sammanvägda bedömningen är att SBB:s verksamhet har en god resiliens inför klimatförändringar. Bedömt investeringsbehov är diskonterat i fastighetsvärderingarna. Baserat på detta bedömer SBB att en liten (<1%) del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med hög riskprofil som kan leda till negativa värdeförändringar eller kostnader.

För ytterligare information kring Hållbarhetsarbetet se SBB:s hållbarhetsrapport på sid 25.

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 direkt och indirekt noterade obligationer. Bolagsstyrningen i SBB utgår huvudsakligen från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, 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 2025. 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 2026 äger rum den 23 april 2026 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 aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att förankringen 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 2025 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 fastighetsägende bolag samt vid emissioner med företrädesrätt för Bolagets aktieägare får Bolagets aktiekapital, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som rymms inom bolagsordningens gränser. Sker betalning kontant vid nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, eller sker apportemission eller kvittningsemision 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. Bemyndigande har utnyttjats av styrelsen och Bolaget har inom ramen för en apportemission emitterat 164 561 931 stycken B-aktier till APG Invest AS.

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 inte utnyttjat bemyndigandet.

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2025 till 1 813 043 484 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 409 200 088 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 181 304 348,40 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare sett till kapital är APG Invest AS och största aktieägare sett till röstetal 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 13 maj 2025 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 2026 består av Ilija Batljan (Ilija Batljan Invest AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson), Leif West (Dragfast AB), Svein Oskar Stoknes (APG Invest AS, ett helägt dotterbolag till Aker Property Group AS) och Lennart Sten (styrelseordförande). Svein Oskar Stoknes är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2026 haft tre 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 13 maj 2025 omvaldes, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lennart Schuss, och Lennart Sten (styrelseordförande) samt nyvaldes Han-Suck Song, Tone Kristin Omsted, Øyvind Eriksen (till vice styrelseordförande och ledamot) och Kjell Inge Røkke till ledamöter 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 policies, 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 stämموvalda 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 sex av de åtta stämموvalda ledamöterna var oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Ilija Batljan och Tone Kristin Omsted, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och Kjell Inge Røkke, Øyvind Eriksen och Ilija Batljan har inte bedömts som oberoende i förhållande till större aktieägare. Fem av åtta 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 13 maj 2025 valdes Lennart Sten genom omval till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2025

Bolagets styrelse har under 2025 haft 25 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 2025 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar.

Namn	Invalid år	Född år	Oberoende av		Närvaro vid			
			bolag och ledning	större aktieägare	Styrelsemöte	Revisionsutskottet	Ersättningsutskottet	Hållbarhetsutskottet
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	24/25	-	2/2	-
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	21/25	5/5	-	2/2
Hans Runesten	2017	1956	Ja	Ja	25/25	-	2/2	-
Lennart Sten	2024	1959	Ja	Ja	25/25	-	2/2	-
Han-Suck Song	2025	1968	Ja	Ja	19/19	-	-	2/2
Tone Kristin Omsted	2025	1972	Nej	Ja	17/19	2/2	-	-
Kjell Inge Røkke	2025	1958	Ja	Nej	11/17	-	-	-
Øyvind Eriksen	2025	1964	Ja	Nej	13/17	2/2	-	-
Tidigare ledamöter								
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	4/6	2/3	-	-
Lars Rodert	2023	1961	Ja	Nej	6/6	3/3	-	-

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2025 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 2025 haft 5 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: Tone Kristin Omsted (ordförande), Ilija Batljan och Øyvind Eriksen.

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 tre ledamöter: Øyvind Eriksen (Ordförande), Lennart Sten och Hans Runesten.

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 2025 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 inestående ersättning som omfattas av riktlinjerna. På SBB:s årsstämma 2025 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2024. Storleken på ersättningar som utgått för 2025 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8 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 Ilija Batljan (ordförande) och Han-Suck Song.

Ersättning

Vid årsstämman 2025 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. Om ytterligare en ledamot ska ingå i ersättningsutskottet ska ett totalt arvode om 200 000 kronor utgå. 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 13 maj 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2026. 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 2025 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

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering SBB:s 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 intern kontroll och verkställande direktör ansvarar för processtrukturen inom koncernen.

Kontrollmiljö

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

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Behörighetsmatris
- 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, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna 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 styrdokumenterna 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. Anställda i SBB har möjlighet att påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt möjlighet att påverka innehållet 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): chefs chef, bolagsjurist, 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. Alla avvikelser från Koden ska omedelbart rapporteras till närmaste chef, chefs 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 avvikelserna redovisas. SBB följde under 2025 Koden utan avvikelser.

Lennart Sten, född 1959

Styrelseordförande

Styrelseordförande i bolaget sedan 2024 samt ledamot i ersättningsutskottet.

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. Styrelseordförande inom koncernen (SBB i Norden AB) 2016.

Utbildning: Civilekonomexamen och MBA, Handels-högskolan 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 nuvarande 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. Ledamot i revisionsutskottet och hållbarhetsutskottet (ordförande).

Utbildning: Ph.D. i demografi och planering för äldre, 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.

Hans Runesten, född 1956

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Tidigare uppdrag: Medgrundare och styrelseledamot i AB Sagax, styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i EffNet AB samt Effnetplattformen Holding AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 5 200 258 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och 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 uppdrag: Styrelseordförande och ledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

Innehav: 640 000 B-aktier och 660 000 D-aktier.

Teckningsoptioner 2 200 000

Øyvind Eriksen, född 1964

Vice Styrelseordförande

Vice styrelseordförande i bolaget sedan 2025.

Utbildning: Juridikexamen från Oslo universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i flera av Aker-koncernens industriella och finansiella verksamheter. Styrelseledamot för ett antal ideella organisationer, inklusive Norges kreftforening och Accenture Global Energy Board.

Aktieinnehav (via Aker Capital): 100 923 623 A-aktier och 55 523 175 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolagsledningen och Bolaget. Beroende i förhållande till bolagets största ägare.

Kjell Inge Røkke, född 1958

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2025.

Utbildning: Grundskola

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i The Resource Group TRG AS, TRG Holding AS och Aker ASA, samt styrelseledamot i flera bolag inom Aker-koncernen.

Aktieinnehav (via Aker Capital): 100 923 623 A-aktier och 55 523 175 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolagsledningen och Bolaget. Beroende i förhållande till bolagets största ägare.

Han-Suck Song född 1968

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2025. Ledamot i hållbarhetsutskottet.

Utbildning: Ph.D. i bygg- och fastighetsekonomi, KTH. Civilingenjörsexamen Lantmäteri, specialisering bygg- och fastighetsekonomi, KTH.

Övriga uppdrag: Docent och universitetslektor i bygg- och fastighetsekonomi vid KTH. Grundare och styrelseordförande i Nordic EastAsia Group AB. Ledamot i nämnden för konsumentprisindex vid SCB.

Aktieinnehav (via bolag): 50 000 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Tone Kristin Omsted, född 1972

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2025. Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning: Kandidatexamen med Honours i finans, University of Strathclyde, samt högskoleexamen från Norwegian School of Management.

Övriga uppdrag: EVP IR och Corporate Finance, Public Property Invest ASA samt styrelseledamot och medlem i revisions- respektive ESG-utskottet i Bluenord ASA.

Aktieinnehav: –
Beroende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

FINANSIELLA RAPPORTER



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Kvarvarande verksamhet			
Hyesintäkter	4,5	1 871	1 872
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5,6	-586	-576
Underhåll	5,6	-71	-95
Fastighetsskatt	5,6	-42	-41
Driftnetto	5	1 173	1 160
Övriga förvaltningsintäkter	30	114	76
Administration	7,8,9	-622	-831
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	6	-	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		665	380
Värdeförändringar fastigheter	14	-761	-3 703
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt		-13	-351
Nedskrivning goodwill	13	-	-114
Resultat bostadsproduktion		11	-23
Rörelseresultat¹⁾		-99	-3 811
Resultat från joint ventures och intresseföretag	16	696	-514
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt		1 443	1 309
varav värdeförändring fastigheter		320	-1 256
varav finansiella poster		-1 113	-1 185
varav värdeförändring finansiella instrument		-22	98
varav skatt		-99	-90
varav försäljningsresultat		-115	372
varav nedskrivning och omvärdering		282	238
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	19	-33
Räntetäkter och liknande resultatposter	9	289	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 462	-1 279
Resultat förtidslösen lån	10	774	1 138
Valutakursdifferenser		2 437	-382
Tomträtsavgälder	11	-11	-6
Värdeförändringar finansiella instrument	17	-103	-193
Resultat före skatt		2 540	-4 739
Aktuell skatt	12	-210	-455
Uppskjuten skatt	12	-563	-120
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	12	13	351
ÅRETS RESULTAT, KVARVARANDE VERKSAMHET		1 781	-4 962
Årets resultat, avvecklad verksamhet	33	-4 088	-1 215
ÅRETS RESULTAT		-2 308	-6 177

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Årets resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		-2 326	-6 057
Innehav utan bestämmande inflytande		18	-120
ÅRETS RESULTAT		-2 308	-6 177
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	23	0,58	-3,72
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	23	0,58	-3,72
Resultat stamaktie D före utspädning, kvarvarande verksamhet	23	2,00	2,00
Resultat stamaktie D efter utspädning, kvarvarande verksamhet	23	2,00	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet		-3,19	-1,14
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet		-3,19	-1,14
Resultat per stamaktie D före utspädning, avvecklad verksamhet		2,00	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning, avvecklad verksamhet		2,00	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	23	-2,04	-4,55
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	23	-2,04	-4,55
Resultat per stamaktie D före utspädning	23	2,00	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	23	2,00	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Årets resultat		-2 308	-6 177
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt</i>			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	24	-632	-51
Omräkningsdifferenser ¹⁾	24	1 225	-532
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 715	-6 760
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-1 733	-6 640
Innehav utan bestämmande inflytande		18	-120
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 715	-6 760

1) Av omräkningsdifferenser om 1 225 mkr avser 1 822 mkr återföring av omräkningsdifferenser som redovisats inom avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Se not 33 för mer information

Kommentarer resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

RESULTAT

Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgår till 744 mkr (611). Förändringen i förvaltningsresultatet är främst hänförligt till minskade administrationskostnader. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie inkl avvecklad verksamhet efter utspädning uppgick till 0,48 kronor (0,42).

Hyrestillväxt 4,8 procent i jämförbart bestånd

Hyesintäkterna uppgick under året till 1 871 mkr (1 872). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,8 procent jämfört med föregående år och avsåg bostäder.

Uthyrningsgrad på 95,3 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 95,3 procent (93,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Utveckling var 4 år (4).

Driftnettot stiger 7,4 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 0,6 procent jämfört föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under året till -699 mkr (-712).

Administrationskostnader

Årets administrationskostnader uppgick till -622 mkr (-831), av vilka Sveafastigheter utgjorde -286 mkr (-319) och resterande SBB-koncernen -336 mkr (-512). I administrationskostnader ingår 80 mkr avseende en avsättning för sanktionsavgift från Finansinspektionen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till -761 mkr (-3 703), varav -413 mkr (-2 375) avser realiserade värdeförändringar, motsvarande -1 procent av fastighetsvärdet i år. I den realiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras primärt av ökade projekt- och driftkostnader. Det viktade avkastningskravet har under året minskat från 5,28 procent till 4,64 procent. Förändringen beror främst på att SBB:s fastighetsbestånd vid årets utgång främst utgörs av bostäder med lägre risk och därmed lägre direktavkastningskrav. Årets realiserade värdeförändring uppgår till -348 mkr (-1 328), och består till största delen av att projekt har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från tidigare försäljningar.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 696 mkr (-514). Se vidare information på sid 23-24.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till 19 mkr (-33) och avser bedömda kreditförluster. Under året har en tidigare befarad kreditförlust lösts upp. Årets konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-11).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till 2 027 mkr (-187). Förändringen beror till största del på positiv effekt av valutakursdifferenser som under året uppgick till 2 437 mkr (-382). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 95. Räntenettot uppgår till -1 173 mkr (-937). Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 774 mkr (1 138) för året.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Finansnetto		
Kvarvarande verksamhet		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 279
Räntenetto, kvarvarande verksamhet	-1 173	-937
Resultat förtidslösen lån	774	1 138
Valutakursdifferenser	2 437	-382
Tomträttsavgälder	-11	-6
Finansnetto, kvarvarande verksamhet	2 027	-187

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för året till -103 mkr (-193) vilket är främst hänförligt till värdeförändring av räntederivat om -200 mkr (-275). Posten består även av positiv kursutveckling på aktierna i Studentbostäder.

Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 2 540 mkr (-4 739). Skatt på årets resultat uppgick till -760 mkr (-224), varav -210 mkr (-455) avsåg aktuell skatt och -563 mkr (-120) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 13 mkr (351). Årets resultat efter skatt uppgick till 1 781 mkr (-4 962).

Avvecklad verksamhet

11 november 2025 ingick SBB avtal med Public Property Invest ASA om överlåtelse av SBB:s samhällsportfölj till ett värde om 32 miljarder kronor, med tillhörande bolag. Tillträde skedde den 16 december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämorna i SBB respektive PPI. Årets resultat hänförliga till den avvecklade verksamheten uppgår till -4 088 mkr (-1 215). Se vidare information i not 33.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	75	1 264
Summa immateriella anläggningstillgångar		75	1 264
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	34 935	55 653
Nyttjanderätt tomtträtt	11	347	563
Inventarier	15	71	131
Summa materiella anläggningstillgångar		35 352	56 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16	21 900	15 551
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	5 022	7 456
Derivat	17	89	291
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	823	719
Andra långfristiga fordringar	17	61	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 894	24 368
Summa anläggningstillgångar		63 321	81 980
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		226	240
Kortfristiga fordringar			
Derivat		4	34
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		-	13
Kundfordringar	17,24	28	68
Övriga fordringar	17,18	746	1 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	102	168
Summa kortfristiga fordringar		879	1 526
Likviditetsplaceringar	17	183	371
Likvida medel	17,20	4 795	2 491
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel		4 978	2 862
Tillgångar som innehas för försäljning	21	6	309
Summa omsättningstillgångar		6 088	4 937
SUMMA TILLGÅNGAR		69 409	86 916

Kommentarer balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid årets utgång till 75 mkr (1 264). Goodwill har tidigare varit hänförlig till SBB:s segment Samhälle. I samband med transaktionen med PPI har hela segmentet avyttrats och i samband med det har all goodwill skrivits ner och redovisas inom avvecklad verksamhet. Återstående goodwill är hänförlig till Sveafastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 34 935 mkr (55 653). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,63 procent (5,28) använts. I värdet för fastigheterna ingår 965 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 SBB Residential Property AB, Public Property Invest ASA och Nordiqs AB. För mer information se sid 23-24.

Vid årets utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 21 900 mkr (15 551) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 5 022 mkr (7 456).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 4 795 mkr (2 491) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 183 mkr (371). Spärrade likvida medel uppgick till 30 mkr (13). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 4 430 mkr (3 225). Se mer information på sid 56.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER	22		
Aktiekapital		181	165
Övrigt tillskjutet kapital		27 305	26 624
Reserver		-222	-1 447
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		-15 995	-13 217
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 271	12 126
Hybridobligation		8 107	7 879
Övriga reserver		293	715
Innehav utan bestämmande inflytande		5 652	5 775
Summa eget kapital		25 323	26 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	9 024	13 834
Obligationslån	17,24	24 072	34 292
Avsättningar	25	80	-
Derivat	17	17	184
Uppskjutna skatteskulder	12	1 652	1 923
Leasingskulder tomträtter	11	335	542
Övriga långfristiga skulder	17,24	21	138
Summa långfristiga skulder		35 202	50 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	795	2 982
Obligationslån	17,24	6 096	4 630
Derivat	17,24	74	6
Leverantörsskulder	17,24	31	50
Leasingskulder tomträtter	11	11	20
Aktuella skatteskulder	12	346	282
Övriga skulder	17,24,26	865	663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	649	875
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning		18	-
Summa kortfristiga skulder		8 885	9 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 409	86 916

Kommentarer balansräkning

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets slut till 11 271 mkr (12 126). Totalt eget kapital uppgick vid årets slut till 25 323 mkr (26 495). Se mer information på sid 70.

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 är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2025-12-31 netto till 1 652 mkr (1 923) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 2 355 mkr. Under året har underskott om totalt 2 770 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 39 988 mkr (55 737), varav 9 819 mkr (16 816) avsåg skulder till kreditinstitut och 30 168 mkr (38 922) avsåg obligationslån. Årets förändring avsåg främst amortering av obligationslån, avbetalade skulder till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 56.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ²⁾	Totalt	Hybrid-obligationer ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2024-01-01⁴⁾	165	26 624	-915	-8 299	17 576	15 741	1 036	2 445	36 799
Årets resultat	-	-	-	-6 057	-6 057	-	-	-120	-6 177
Årets övriga totalresultat	-	-	-532	-51	-583	-	-	-	-583
Årets totalresultat	-	-	-532	-6 108	-6 640	-	-	-120	-6 760
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
Ränta hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-371	-371	-	-	-	-371
Återföring ränta hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Räntahybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 729	-2 729	-	-	5 677	2 948
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	-2 228	-1 768
Utgående eget kapital 2024-12-31⁴⁾	165	26 624	-1 447	-13 217	12 126	7 879	715	5 775	26 495
Ingående eget kapital 2025-01-01	165	26 624	-1 447	-13 217	12 126	7 879	715	5 775	26 495
Årets resultat	-	-	-	-2 326	-2 326	-	-	18	-2 308
Årets övriga totalresultat	-	-	1 225	-632	593	-	-	-	593
Årets totalresultat	-	-	1 225	-2 958	-1 733	-	-	18	-1 715
Emission B-aktier	16	681	-	-	698	-	-	-	698
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	423	423	-	-423	-	-
Emission hybridobligation	-	-	-	-172	-172	576	-	-	404
Inlösen hybridobligation ⁵⁾	-	-	-	-	-	-348	-	-	-348
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-53	-53	-	-	-	-53
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-32	-32	-	-	-	-32
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	73	73	-	-	-141	-68
Utgående eget kapital 2025-12-31	181	27 305	-222	-15 995	11 271	8 107	293	5 652	25 323

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 2025-12-31 uppgår till 548 055 991 kr.

4) Utgående eget kapital 2024-12-31 har räknats om med -92 mkr mot tidigare publicerade rapporter varav -47 mkr är hänförligt till ingående balans 2024-01-01. Omräkning beror främst på justering av tidigare fastighetstransaktioner.

5) Den 14 november meddelande Offentliga Hus i Norden AB, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp uppgående till 348 mkr.

Hybridobligationer

Det egna kapitalet inkluderar emitterade hybridobligationer med ett nominellt värde om 8 400 mkr (8 594), varav 293 mkr (715) avser orealiserad valutakursförändring och redovisas under övriga reserver.

Under året uppgår ränta på hybridobligation till -65 mkr varav -33 mkr avser uppskjuten ränta från 2024 och -32 mkr ränta avseende 2025.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid årets slut till 548 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -268 mkr av förändringen i eget kapital under året. I samband med försäljningen av SocialCo har 1 822 mkr av omräkningsdifferenser återförts från övrigt totalresultat till Årets resultat, Avvecklad verksamhet.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 652 mkr (5 775) och består till största del utav Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 62,2 procent (61,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 37,8 procent (38,8).

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

Soliditet

Soliditeten uppgick till 36 procent (30), den justerade soliditeten till 39 procent (32) och belåningsgraden till 50 procent (61).

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet		2 540	-4 739
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet		-5 150	-2 440
Resultat före skatt, kvarvarande och avvecklad verksamhet		-2 609	-7 179
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		8	19
Förändringar avsättningar		80	-
Värdeförändringar fastigheter		4 598	5 422
Upplösning goodwill vid försäljning fastigheter		190	351
Nedskrivning goodwill		1 020	1 076
Resultat bostadsproduktion		-11	23
Resultat från joint ventures och intresseföretag		1 020	1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		-208	223
Värdeförändringar finansiella instrument		103	193
Finansnetto		-2 473	-98
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		381	382
Erlagd ränta		-1 432	-1 427
Erhållen ränta		384	314
Betald skatt		-153	-364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		897	546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		116	-727
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		189	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 202	-226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-1 387	-1 118
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-358	-1 762
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		8 840	11 714
Investeringar/försäljning inventarier		-3	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	16	3 045	-612
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	17	-668	-384
Kassaflöden från finansiella tillgångar	17	-221	551
Förändring andra långfristiga fordringar	17	283	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		9 531	8 345

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner		-4	12
Återköpt D-aktier		-	-352
Inlösen/emission hybridobligation		404	-3 137
Utbetald utdelning		-	-2 133
Utbetald ränta hybridobligationer		-59	-405
Avyttring till minoritet		-23	-
Tillskott från minoritet		-	2 956
Inlösta minoritetsandelar		-68	-
Upptagna lån		6 946	8 237
Amortering av lån		-15 505	-14 640
Förändring övriga långfristiga skulder		-110	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	-8 419	-9 487
Årets kassaflöde			
		2 313	-1 368
Likvida medel vid årets början			
Årets kassaflöde		2 313	-1 368
Valutakursändring i likvida medel		-9	14
Likvida medel vid årets slut	20	4 795	2 491

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgår till 2 313 mkr (-1 368). Likvida medel vid årets slut uppgår till 4 795 mkr (2 491).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för året till 897 mkr (546). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt, Kvarvarande verksamhet, om 2 540 mkr (-4 739), samt Resultat före skatt, Avvecklad verksamhet, om -5 150 mkr (-2 440), vilket tillsammans inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om 4 598 mkr (5 422), varav 3 837 mkr avser avvecklad verksamhet, se not 14. Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under året om -1 432 mkr (-1 427).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 1 202 (-226).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 9 531 mkr (8 345) och har främst påverkats av försäljning av dotterbolag om 8 840 mkr (11 714) samt investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag om 3 045 mkr (-612).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -8 419 mkr (-9 487). Under året har upptagna lån påverkat kassaflödet med 6 946 mkr (8 237) och amortering av lån med -15 505 mkr (-14 640).

Skillnader mellan Årsredovisning och Bokslutskommuniké 2025

Kassaflödet enligt årsredovisningen skiljer sig mot publicerad bokslutskommuniké 2025, se not 37 för mer information.

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 20 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 23 april 2026.

Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS[®] Redovisningsstandards. 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.

Intressebolag

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.

Vid ett förvärv av ett intresseföretag 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.

I de fall förvärvet bedöms utgöra ett rörelseförvärv görs en bedömning av det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna. I de fall då det uppkommer en skillnad mellan nettotillgångarnas bedömda verkliga värde jämfört med det sammanlagda värdet av det tidigare redovisade värdet på andelarna, då koncernen hade mindre än 20% av rösterna, och den tillkommande anskaffningskostnaden, redovisas skillnaden i resultaträkningen såsom Resultat från intressebolag och joint ventures i koncernens resultaträkning.

Avvecklad verksamhet

Den 11 november 2025 ingick SBB tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre helägda dotterbolag (direkt eller indirekt), tillsammans benämnda "SocialCo). Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025 och genom denna överlåtelse har SBB indirekt avyttrat samhällsportföljen och transaktionen har därmed klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2025

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 disaggregering 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 men utredning pågår. IFRS 18 bedöms preliminärt få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden godkändes av EU 5 mars 2026 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 2025 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.

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 köpeskilling 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 34 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 erlagga 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 obestämmd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. För mer information se not 22 Eget kapital.

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.

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 1 871 (1 872) 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	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	354	494
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	282	137
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	224	109
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	159	93
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	125	74
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	424	256
Summa	1 568	1 162

Intäkternas fördelning

Belopp i mkr	2025	2024
Hyresintäkter, kommersiella	245	346
Hyresintäkter, bostäder	1 503	1 442
El, bränsle och andra media	36	29
Övriga hyresrelaterade intäkter	87	56
Summa hyresintäkter	1 871	1 872

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.

Från och med första kvartalet 2025 har segmentsindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i den senast publicerade årsredovisningen.

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.
- Utveckling består av fastigheter där större insatser behöver läggas för att realisera respektive fastighets fulla potential.

Byggräts- och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

Till följd av försäljningen av "SocialCo", se not 33, innefattande det konsoliderade fastighetsbeståndet inom segmenten Samhälle och Utbildning avser bolaget att utvärdera ny intern uppföljning och segmentsredovisning från och med första kvartalet 2026. SBB har valt att presentera segmentsredovisning för koncernens kvarvarande verksamhet samt koncernen inklusive avvecklad verksamhet för att tydliggöra effekterna av försäljningen av "SocialCo".

Räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet							
Hyresintäkter	-	1 571	-	300	1 871	-	1 871
Fastighetskostnader	-	-534	-	-164	-699	-	-699
Driftnetto	-	1 037	-	136	1 173	-	1 173
Övriga förvaltningsintäkter	8	74	32	-	114	-	114
Administration	-	-	-	-	-	-622	-622
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	8	1 111	32	136	1 287	-622	665
Värdeförändringar fastigheter	-101	-373	-8	-279	-761	-	-761
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-13	-	-	-	-13	-	-13
Resultat bostadsproduktion	-	11	-	-	11	-	11
Rörelseresultat	-106	749	24	-143	524	-622	-99
Resultat från joint ventures och intresseföretag	27	-69	455	283	696	-	696
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-	-	19	19	-	19
Räntetäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	289	289
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	1 738	1 738
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-103	-103
Resultat före skatt	-79	680	479	159	1 238	1 302	2 540
Skatt	-	-	-	-	-	-760	-760
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	-79	680	479	159	1 238	542	1 781
Förvaltningsfastigheter	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	13	981	1	284	1 279	-	1 279
Värde per kvm (kr)	-	28 696	-	19 114	26 446	-	26 446
Överskottsgrad	-	66%	-	66%	63%	-	63%

Perioden 2025-01-01 – 2025-12-31	Koncernen				Koncern- gemensamma poster och elimineringar				Koncern- totalt
	Koncernen totalt	Avvecklade verksamhet	Koncernen inkl avvecklade verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	
Hysesintäkter	1 871	1 380	3 251	1 341	1 571	19	320	3 251	3 251
Fastighetskostnader	-699	-287	-986	-274	-534	-6	-171	-986	-986
Driftnetto	1 173	1 093	2 266	1 067	1 037	13	149	2 266	2 266
Övriga förvaltningsintäkter	114	71	185	76	76	33	-	185	185
Administration	-622	-199	-821	-	-	-	-	-	-821
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	665	965	1 630	1 143	1 113	46	149	2 451	1 630
Värdeförändringar fastigheter	-761	-3 837	-4 598	-3 938	-373	-8	-279	-4 598	-4 598
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-13	-177	-190	-190	-	-	-	-190	-190
Nedskrivning goodwill	-	-1 020	-1 020	-1 020	-	-	-	-1 020	-1 020
Resultat bostadsproduktion	11	-	11	-	11	-	-	11	11
Rörelseresultat	-99	-4 069	-4 168	-4 005	751	38	-130	-3 346	-4 168
Resultat från joint ventures och intresseföretag	696	-1 716	-1 020	-1 688	-69	455	283	-1 020	-1 020
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	19	189	208	189	-	-	19	208	208
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	639	928	-	-	-	-	928	928
Räntekostnader och liknande	1 738	-192	1 545	-	-	-	-	1 545	1 545
Värdeförändringar finansiella instrument	-103	-	-103	-	-	-	-	-103	-103
Resultat före skatt	2 540	-5 150	-2 609	-5 504	682	493	172	-4 157	-2 609
Skatt	-760	1 061	302	-	-	-	-	302	302
Årets resultat	1 781	-4 088	-2 308	-5 504	682	493	172	-4 157	-2 308
Förvaltningsfastigheter	34 935	-	34 935	-	29 006	-	5 928	34 935	34 935
Investeringar	1 279	179	1 457	191	981	1	284	1 457	1 457
Värde per kvm (kr)	26 446	-	26 446	-	28 696	-	19 114	26 446	26 446
Överskottsgrad	63%	79%	70%	80%	66%	68%	47%	70%	70%

						Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Kvarvarande verksamhet							
Hysesintäkter	97	1 453	-	322	1 872	-	1 872
Fastighetskostnader	-8	-548	-	-156	-712	-	-712
Driftnetto	89	905	-	166	1 160	-	1 160
Övriga förvaltningsintäkter	-	53	23	-	76	-	76
Administration	-	-	-	-	-	-831	-831
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	89	958	23	166	1 236	-856	380
Värdeförändringar fastigheter	-1 380	-1 623	-45	-655	-3 703	-	-3 703
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-114	-	-	-	-114	-	-114
Resultat bostadsproduktion	-	-23	-	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-1 756	-688	-22	-489	-2 955	-856	-3 811
Resultat från joint ventures och intresseföretag	75	80	-902	234	-514	-	-514
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-33	-33	-	-33
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	343	343
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-529	-529
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-1 681	-608	-924	-288	-3 501	-1 236	-4 739
Skatt	-	-	-	-	-	-224	-224
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	-1 681	-608	-924	-288	-3 501	-1 460	-4 962
Förvaltningsfastigheter	408	29 143	-	5 966	35 517	-	35 517
Investeringar	206	683	1	73	963	-	963
Värde per kvm (kr)	25 820	28 538	-	18 891	26 254	-	26 254
Överskottsgrad	92%	62%	-	52%	62%	-	62%

Kvarvarande intäkter från svenska hyresgäster utgör 96 procent (93) av koncernens totala intäkter. Intäkter från finska hyresgäster utgör 4 procent (4) av koncernens totala intäkter och resterande del av intäkterna avser intäkter från hyresgäster i Norge. Av anläggningstillgångar (som inte är

finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 97 procent (81) fördelade till Sverige, 2 procent (14) fördelade till Finland och resterande del avser anläggningstillgångar i Norge. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än 10 procent av intäkterna.

Perioden 2024-01-01 – 2024-12-31	Koncernen totalt	Avvecklade verksamhet	Koncernen inkl avvecklade verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncern- totalt
Hysesintäkter	1 872	1 837	3 708	1 755	1 453	20	480	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-712	-424	-1 137	-411	-548	-6	-171	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	1 160	1 412	2 572	1 344	905	14	309	2 572	-	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	76	59	135	59	53	23	-	135	-	135
Administration	-831	-224	-1 054	-	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förvärv- och omstrukturingskostnader	-25	-	-25	-	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	380	1 248	1 627	1 403	958	37	309	2 706	-1 079	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-3 703	-1 719	-5 422	-3 099	-1 623	-45	-655	-5 422	-	-5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-351	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-114	-962	-1 076	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-23	-	-23	-	-23	-	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-3 811	-1 434	-5 245	-3 123	-688	-8	-346	-4 165	-1 079	-5 245
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-514	-1 097	-1 611	-1 022	80	-902	234	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-33	-190	-223	-190	-	-	-33	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	343	349	692	-	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-529	-69	-599	-	-	-	-	-	-599	-599
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	-	-193	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 739	-2 440	-7 179	-4 335	-608	-910	-145	-5 998	-1 180	-7 179
Skatt	-224	1 226	1 002	-	-	-	-	-	1 002	1 002
Årets resultat	-4 962	-1 215	-6 177	-4 335	-608	-910	-145	-5 998	-178	-6 177
Förvaltningsfastigheter	35 517	20 136	55 653	20 095	29 156	435	5 966	55 653	-	55 653
Investeringar	963	221	1 184	427	683	1	73	1 184	-	1 184
Värde per kvm (kr)	26 254	22 902	24 934	23 059	28 551	18 463	18 891	24 933	-	24 933
Överskottsgrad	62%	77%	69%	77%	62%	70%	64%	69%	-	69%

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 omstrukturingskostnader

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

Kostnader per funktion, kvarvarande verksamhet

	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Driftskostnader	-586	-576
Underhåll	-71	-95
Fastighetsskatt	-42	-41
Administration	-622	-831
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-25
Summa kostnader	-1 320	-1 568

Kostnader per kostnadsslag, kvarvarande verksamhet

	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Drift- och underhållskostnader	-657	-671
Fastighetsskatt	-42	-41
Övriga externa kostnader	-301	-560
Personalkostnader	-313	-278
Avskrivningar	-7	-17
Summa kostnader	-1 320	-1 568

7 Arvode till revisor

Ernst & Young	2025	2024
Kvarvarande och avvecklad verksamhet		
Revisionsuppdraget	28	36
Annan revisionsverksamhet	1	3
Skatterådgivning	-	1
Övriga tjänster	1	6
Summa arvode till revisor, kvarvarande och avvecklad verksamhet	30	45
<i>Varav redovisat inom avvecklad verksamhet</i>	<i>13</i>	<i>13</i>

8 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprincip

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

	2025		2024	
	Medel- antal anställda	Varav män, %	Medel- antal anställda	Varav män, %
Medelantalet anställda				
Dotterbolag i Sverige	260	57	235	59
Dotterbolag i Norge	-	-	5	66
Dotterbolag i Finland	-	-	8	50
Totalt dotterbolag	260	57	248	58
Moderbolag	62	64%	40	63
Totalt i koncernen	322	59%	288	60

	2025		2024	
	Antal på balans- dagen	Varav män, %	Antal på balans- dagen	Varav män, %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	8	88	6	100
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	67	6	67
Totalt i koncernen	14	79	12	83

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

Under 2024 inleddes 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 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 1,19 kr/option.

Antal teckningsoptioner 2025

IB 2025-01-01	9 410 325
Utnyttjade	-
Löpt ut	-360 000
Beviljade under året	-
Utestående 2025-12-31	9 050 325

Personalkostnader	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Moderbolaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	29	29
Sociala avgifter	9	11
Pensionskostnader	8	7
Summa	45	46
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	40	32
Sociala avgifter	15	12
Pensionskostnader	8	7
Övriga personalkostnader	2	1
Summa	65	52
Dotterbolag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala avgifter	-	-
Pensionskostnader	-	-
Summa	-	-
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	130	119
Sociala avgifter	44	42
Pensionskostnader	20	9
Övriga personalkostnader	3	2
Summa	197	172
Summa personalkostnader	307	270

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.

2025 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning	Pensions- kost- nader	Övrig ersätt- ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Sten	1 000	-	-	-	1 000
Styrelseledamot					
Øyvind Eriksen ¹⁾	550	-	-	-	550
Ilija Batljan	650	-	-	-	650
Kjell Inge Røkke ¹⁾	500	-	-	-	500
Tone Kristin Omsted ¹⁾	600	-	-	-	600
Lennart Schuss	500	-	-	-	500
Hans Runesten	565	-	-	-	565
Han-Suck Song	550	-	-	-	550
Verkställande direktör					
Leiv Synnes	6 558	1 425	2 816	87	10 886
Vice Verkställande direktörer					
Krister Karlsson	2 810	790	1 193	113	4 906
Annika Ekström ²⁾	2 821	570	928	74	4 393
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	6 644	2 280	2 848	411	12 183
Summa	23 748	5 065	7 785	685	37 283

1) Utbetalt februari 2026

2) Redovisas inom avvecklad verksamhet

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

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

	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter finansiella instrument	13	9
Ränteintäkter joint ventures och intresseföretag	256	291
Ränteintäkter reversfordringar	16	18
Ränteintäkter banktillgodohavanden	0	1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	284	319
Utdelningar från aktier och andelar	1	19
Övriga finansiella intäkter	3	5
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343

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	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Överkurs vid återköpta obligationer	774	1 211
Kostnader i samband förtidslösen av lån	-	-73
Resultat förtidslösen lån	774	1 138

Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	-723	-877
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-592	-745
Räntekostnader företagscertifikat	-	-
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-256	-95
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-1 571	-1 717
Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet	87	433
Övriga finansiella kostnader	22	5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 280

Aktiverad ränta

Under året har 43 mkr (47) i räntor av kvarvarande verksamhet aktiverats avseende investeringar där en räntenivå om 2,38 procent (2,43) använts.

Överkurs vid återköpta obligationer

Återköp av obligationer under året till ett sammanlagt nominellt belopp om 5,95 mdkr. Återköpen har genererat en vinst som presenteras som Resultat förtidslösen lån om totalt 774 mkr (1 138).

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 leasingsskuld redovisas i balansräkningen.

Tomträtter

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

2025-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	563	563
Tillkommande avtal	52	52
Avgående avtal	-4	-4
Avgående avtal PPI-transaktion	-263	-263
Utgående balans	347	347

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

Kostnaden för kortidsleasing uppgick till 11,4 mkr (15,1) och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 26,4 mkr (26,5).

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

	2025	2024
Tomträttsavgälder, kvarvarande verksamhet	11	6
Redovisad Tomträttsavgäld, kvarvarande verksamhet	11	6

Den årliga tomträttsavgälden för kvarvarande verksamhet uppgår till 11 mkr (10).

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 samt 20 procent i Finland.

SBB-koncernen är år 2025 inte inom tillämpningsområdet för de nya reglerna om tilläggsskatt och har bedömt att utifrån årets resultat uppstår därmed ingen väsentlig tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Aktuell skatt	-199	-446
Skatt hänförlig till tidigare år	-10	-9
Uppskjuten skatt fastigheter	-87	-9
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-73	-80
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-384	300
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-19	-45
Uppskjuten skatt övrigt	12	65
Redovisad skatt	-760	-224

Avstämning av effektiv skattesats	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före skatt	2 540	-4 738
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-523	976
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	-2	12
Skatt hänförlig till tidigare år	-10	-9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	143	-106
Ej skattepliktiga intäkter	5 095	786
Ej avdragsgilla kostnader	-6 110	-554
Ej avdragsgilla räntekostnader	-489	-761
Temporära skillnader obeskattade reserver	-14	-
Skattekostnader avseende goodwill	10	549
Temporära skillnader avseende fastigheter	561	-1 190
Temporära skillnader avseende derivat	-41	-2
Temporära skillnader avseende underskott	152	86
Övriga skattemässiga justeringar	468	-11
Redovisad skatt	-760	-224
Effektiv skattesats	30%	-5%

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

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 2,4 mdkr (5,1) per 2025-12-31. 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	2025	2024
Uppskjuten skatt fastigheter	1 162	2 034
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	205	148
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-485	-928
Uppskjuten skatt finansiella instrument	710	679
Uppskjuten skatt övrigt	60	-10
Redovisad uppskjuten skatteskuld	1 652	1 923

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.

Goodwill	Samhälle	Bostäder	Totalt
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
Ingående balans, 2025-01-01	1 189	76	1 264
Försäljning	-12	-1	-13
Försäljning, avvecklad verksamhet	-1 177	-	-1 177
Utgående balans, 2025-12-31	-	75	75

Goodwillposten har tidigare främst varit hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgjorts av två delar. Till största del har den utgjorts av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver har det funnits 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.

I samband med försäljning av koncernens fastigheter inom Samhälle och Utbildning till PPI har goodwill inom segmentet Samhälle skrivits ned med -1 177 mkr där -156 mkr avsåg goodwill som har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och -1 020 mkr avsåg den goodwill som har varit redovisad avseende synergieffekt som SBB redovisat vid förvärv av Hemfosa. Se not 30 för mer information.

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.

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 planstadium 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	15%

Avdrag markanvisning av kommuner

Byggstart	
0-1 år	15%
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	2025-12-31	2024-12-31
Viktat inflationsantagande 2025 (2024), %	1,52%	1,20%
Viktat inflationsantagande 2026 (2025), %	2,00%	2,03%
Kalkylperiod	Normalt 10 år	Normalt 10 år
Långsiktig vakans, %	Normalt 1-5	Normalt 1-5
Viktat direktavkastningskrav, %	4,63%	5,28%

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31					2024-12-31				
	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt
Ingående redovisat värde	19 918	29 333	436	5 966	55 653	39 350	27 818	483	5 554	73 205
Förvärv ¹⁾	1	297	-	59	358	11	5 130	47	938	6 127
Investeringar	191	981	1	284	1 457	419	691	1	73	1 184
Försäljningar	-19 657	-1 368	-422	-164	-21 611	-18 923	-2 753	-63	24	-21 715
Orealiserade värdeförändringar, kvarvarande verksamhet	-13	-245	-	-156	-414	-136	-1 557	-44	-653	-2 390
Orealiserade värdeförändringar, avvecklad verksamhet	-36	8	-8	-	-35	-918	-3	6	-	-915
Omklassificeringar	45	-	-	-	45	-	-92	-	-	-92
Omräkningsdifferens	-449	-	-8	-60	-517	113	99	5	30	248
Utgående redovisat värde	-	29 007	-	5 928	34 935	19 918	29 333	436	5 966	55 653

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

Värdeförändringar	2025					2024				
	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt
Kvarvarande verksamhet										
Orealiserade värdeförändringar	-13	-245	-	-156	-413	-136	-1 557	-44	-653	-2 390
Realiserade värdeförändringar	-88	-128	-8	-123	-348	-889	-143	-	-2	-1 033
Summa, kvarvarande verksamhet	-101	-373	-8	-279	-761	-1 024	-1 700	-44	-655	-3 423
Avvecklad verksamhet										
Orealiserade värdeförändringar	-36	-	-	-	-36	-918	-3	6	-	-915
Realiserade värdeförändringar	-3 801	-	-	-	-3 801	-1 077	-	-7	-	-1 084
Summa, avvecklad verksamhet	-3 837	-	-	-	-3 837	-1 995	-3	-1	-	-1 999

Beskrivning av fastighetsbestånd 2025-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga ¹⁾			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
	Yta, tkvm	Marknadsvärde, mkr	kr/kvm ²	Ekonomisk uthyrn. grad	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	Min.	Max.	Snitt	Min.	Max.	Snitt
Bostäder														
Stockholm - Mälardalen	256	11 790	33 197	95%	488	1 908	341	1 332	3,10	7,10	4,37	5,16	9,24	6,45
Universitetsstäder	421	9 793	23 219	96%	624	1 483	401	952	4,00	5,52	4,56	6,08	7,63	6,65
Malmö-Öresund	195	4 538	23 289	98%	286	1 468	190	974	3,57	5,59	4,44	5,65	7,70	6,53
Stor-Göteborg	61	1 491	24 575	98%	93	1 533	61	1 000	4,20	4,85	4,34	6,28	6,95	6,43
Övrigt	78	1 395	17 801	86%	103	1 321	66	846	4,80	6,12	5,18	6,90	8,24	7,65
Summa Bostäder	1 011	29 007	25 427	95%	1 594	1 544	1 059	1 047	3,10	7,10	4,52	5,16	9,24	6,61
Utveckling														
Sverige	237	5 000	9 349	66%	194	820	102	435	4,00	10,60	5,01	3,82	10,48	5,98
Finland	60	760	12 653	62%	72	1 205	35	577	6,10	8,90	6,43	8,10	11,50	8,66
Norge	13	168	7 467	100%	8	491	5	344	7,00	7,00	7,00	9,00	9,00	9,00
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Utveckling	310	5 928	9 907	66%	274	880	142	458	4,00	10,60	5,22	3,82	11,50	6,40
Summa Totalt	1 321	34 935	21 782	89%	1 867	1 413	1 202	910	3,10	10,60	4,63	3,82	11,50	6,57

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2025-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. Intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild.

2) Kr/kvm exklusive projekt och byggrättsfastigheter.

Beskrivning av fastighetsbestånd 2024-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga ¹⁾			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
	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 byggrättsfastigheter	-	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														
<i>Sverige</i>	<i>707</i>	<i>13 807</i>	<i>17 331</i>	<i>90%</i>	<i>876</i>	<i>1 239</i>	<i>610</i>	<i>863</i>	<i>3,85</i>	<i>8,90</i>	<i>6,06</i>	<i>4,00</i>	<i>10,92</i>	<i>6,79</i>
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
<i>Norge</i>	<i>85</i>	<i>2 019</i>	<i>22 857</i>	<i>95%</i>	<i>116</i>	<i>1 365</i>	<i>100</i>	<i>1 184</i>	<i>5,00</i>	<i>7,55</i>	<i>6,02</i>	<i>7,10</i>	<i>9,70</i>	<i>8,14</i>
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
<i>Finland</i>	<i>309</i>	<i>7 553</i>	<i>24 292</i>	<i>90%</i>	<i>638</i>	<i>2 064</i>	<i>499</i>	<i>1 614</i>	<i>4,65</i>	<i>17,60</i>	<i>6,61</i>	<i>5,75</i>	<i>17,60</i>	<i>7,71</i>
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
<i>Danmark</i>	<i>42</i>	<i>695</i>	<i>16 390</i>	<i>99%</i>	<i>67</i>	<i>1 577</i>	<i>52</i>	<i>1 238</i>	<i>5,00</i>	<i>7,13</i>	<i>6,58</i>	<i>7,10</i>	<i>9,27</i>	<i>8,71</i>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Projekt- och byggrättsfastigheter</i>	<i>-</i>	<i>1 665</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
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 byggrättsfastigheter	-	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.

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 tidpunkt på

marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

Per 2025-12-31 har SBB värderat förvaltningsfastigheterna till 34 935 mkr (55 653). I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar, där SBB bedömer att direktavkastningskravet är det mest väsentliga antagandet.

2025-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	-	1 584/-1 593 mkr	-	202/-198 mkr	1 786/-1 791 mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	-	1 013/-1 013 mkr	-	170/-170 mkr	1 183/-1 183 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-	-480/479 mkr	-	-54/60 mkr	-534/539 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-	-1 244/1 391 mkr	-	-108/115 mkr	-1 352/1 506 mkr
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	-	-1 013/1 013 mkr	-	-170/170 mkr	-1 183/1 183 mkr
Driftkostnader	+/- 5 %	-	-515/505 mkr	-	-71/72 mkr	-585/576 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.

2025-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hyresvärde +/-5% och driftkostnader +/-5%	-	1 069/-1 088 mkr	-	131/-127 mkr	1 200/1 215 mkr

I tabellen nedan redovisas känslighetsanalys avseende 2024-12-31.

2024-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	758/-743 mkr	1 454/-1 451 mkr	9/-9 mkr	212/-227 mkr	2 433/-2 431 mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	737/-737 mkr	1 049/-1 049 mkr	12/-12 mkr	172/-172 mkr	1 970/-1 970 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-552/620 mkr	-1 130/1 275 mkr	-10/11 mkr	-81/71 mkr	-1 773/1 977 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-449/512 mkr	-1 149/1 299 mkr	-9/10 mkr	-87/79 mkr	-1 693/1 900 mkr
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	-737/737 mkr	-1 049/1 049 mkr	-12/12 mkr	-172/172 mkr	-1 970/1 970 mkr
Driftkostnader	+/- 5 %	-174/177 mkr	-499/500 mkr	-5/5mkr	-79/81 mkr	-757/763 mkr

Väsentliga åtaganden

SBB har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 1 076 mkr (1 507) samt att utföra hyresgästpassningar om 140 mkr (56). Beloppen är utöver vad som redovisas i balansräkningen.

NOT 15 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	193	158
Årets anskaffningar	3	47
Försäljningar och utrangeringar	-19	-12
Omklassificeringar	-45	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	193
Ingående avskrivningar	-62	-52
Försäljningar och utrangeringar	6	10
Årets avskrivningar	-6	-19
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61	-62
Utgående redovisat värde	71	131

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 Residential Property AB är ett samägt 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.

Belopp i Mkr	2025-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Redovisat värde, 2025-01-01	2 609	2 937	8 603	1 403	15 551
Årets anskaffningar	6 087	-	-	536	6 624
Aktieägartillskott	2 019	224	-	86	2 328
Årets utdelningar	-134	-	-131	-221	-486
Årets avyttringar	-10	-	-	-45	-54
Valutakursdifferens	-289	-	-	-44	-334
Övrigt totalresultat	-	-	-298	-	-298
Nedskrivningar och omvärdering av andel	-60	-1	-1	343	282
Resultatandel	-2 039	-69	457	-62	-1 712
Redovisat värde, 2025-12-31	8 183	3 092	8 629	1 996	21 900

Innehav	Klassificering	Säte och land	Kapitalandel		Redovisat värde		Resultatandel	
			2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Samhälle								
Odalen Humana Upphandling 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	131	112	12	-17
One Publicus Fastighets AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	31%	31%	80	82	1	-1
Origa Care AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	34%	34%	104	113	-2	6
Preservium Property AB (publ)	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	35%	35%	126	103	23	10
Public Property Invest ASA	Joint Venture	Oslo, Norge	41%	35%	7 742 ¹⁾	1 960 ¹⁾	169	-10
SBB Infrastructure AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	100%	-	170	-798	-657
SBB Social Facilities AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	100%	-	70	-1 443	-440
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-8
Summa Samhäll					8 183	2 609	-2 039	-1 118
Bostäder								
SBB Residential Property AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	100%	100%	3 092	2 937	-69	-238
Summa Bostäder					3 092	2 937	-69	-238
Utbildning								
Nordiqs AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	49,84%	49,84%	8 629	8 603	457	-770
Summa Utbildning					8 629	8 603	457	-770
Utveckling								
Arlandastad Group AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	20%	-	912	-	-	-
Bolivo AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	122	102	20	-0
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	3	-	11	-5
Fastighets AB Stenbäckens Idbär	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	35	32	3	-15
Idun Domum AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	95	-52	5
Kutternvägen Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	25	30	-3	0
Magsam Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-10
PPE Holding AB	Intresseföretag	Solna, Sverige	38%	38%	26	39	-13	-40
Samterna Holding 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	-	-	-2
Samterna Utvecklings AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	9	-	0
SBB Genova Gåshaga Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	119	112	-2	-0
SBB Genova Nackahusen AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	138	123	1	1
Hemvist förvaltning AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-17
Slaggborn Utvecklings AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	24	203	41	119
Solon Eiendom AS	Intresseföretag	Oslo, Norge	25%	25%	568	634	-62	-105
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-18
Voltiva AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	38%	40%	17	15	-5	-4
Mindre innehav, 4 (5) bolag	-	-	-	-	7	7	-1	-3
Summa Utveckling					1 996	1 403	-62	-95
TOTALT					21 900	15 551	-1 712	-2 221

1) Marknadsvärdet per 2025-12-31 är 20 135 mkr, varav ägd andel uppgår till 8 182 mkr (40,63 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 2025

(Mkr)	SBB Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqs AB
Immateriella anläggningstillgångar	-	459	-
Materiella anläggningstillgångar	6 123	49 811	40 032
Finansiella anläggningstillgångar	-	142	-
Likvida medel	52	967	618
Övriga omsättningstillgångar	36	393	169
Långfristiga finansiella skulder	-2 337	-25 858	-17 441
Övriga långfristiga skulder	-45	-4 357	-5 995
Kortfristiga finansiella skulder	-	-207	-
Övriga kortfristiga skulder	-305	-1 782	-705
Nettotillgångar	3 524	19 569	16 677
varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning	-	-	-
Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare	3 524	19 569	16 677
Koncernens andel i %	100% ¹⁾	41%	49,84%
Koncernens andel av nettotillgångar	3 524	7 951	8 312
Koncernmässigt över-/undervärde	-432 ²⁾	-209 ²⁾	317 ²⁾
Redovisat värde	3 092	7 742	8 629

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 34 för mer information.

Koncernens andel av årets totalresultat 2025

(Mkr)	SBB Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqs AB
Nettoomsättning	401	1 033	2 448
Drifts- och underhållskostnader	-164	-107	-369
Central administration	-68	-96	-155
Avskrivningar	-	-	-
Finansnetto	-329	-411	-945
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	110	192	354
Skatt	-18	-127	-167
Årets resultat	-69	484	1 166
Övrigt totalresultat	-	-	-599
Årets totalresultat	-69	484	567
varav koncernens andel	-69	169	283

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2024

(Mkr)	SBB Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqs AB
Materiella anläggningstillgångar	5 978	10 584	39 181
Finansiella anläggningstillgångar	14	14	40
Likvida medel	70	939	664
Övriga omsättningstillgångar	16	33	247
Långfristiga finansiella skulder	-2 328	-5 578	-16 417
Övriga långfristiga skulder	-119	-169	-6 545
Kortfristiga finansiella skulder	-	-205	-
Övriga kortfristiga skulder	-261	-76	-796
Nettotillgångar	3 369	5 541	16 375
varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning	-	-	-
Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare	3 369	5 541	16 375
Koncernens andel i %	100% ¹⁾	35%	49,84%
Koncernens andel av nettotillgångar	3 369	1 948	8 161
Koncernmässigt över-/undervärde	-432 ²⁾	12	441 ²⁾
Redovisat värde	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 Residential Property AB	Public Property Invest ASA	Nordiqs AB
Nettoomsättning	373	654	2 380
Drifts- och underhållskostnader	-149	-65	-389
Central administration	-70	-163	-148
Avskrivningar	-	-	-
Finansnetto	-324	-258	-1 020
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-58	-97	-2 059
Skatt	-11	-58	-72
Årets resultat	-238	13	-1 308
Övrigt totalresultat	-	-	-102
Årets totalresultat	-238	13	-1 410
varav koncernens andel	-238	4	-703

Upplysning om övriga innehav

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresseföretag och joint ventures	2 437	2 052
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	314	193
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-1 716	-1 097
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-1 402	-904

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. Derivatet 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. Derivatet 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		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	
	2025- 12-31	2024- 12-31	2025- 12-31	2024- 12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	5 022	7 456
Derivatinstrument	92	325	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	823	732	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	61	350
Hysesfordringar	-	-	28	68
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	630	1 245
Fordran cash collaterals	-	-	115	83
Likviditetsplaceringar	183	371	-	-
Likvida medel	-	-	4 795	2 491
Summa	1 099	1 428	10 652	11 693
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	9 819	16 816
Obligationslån	-	-	30 168	38 922
Övriga långfristiga skulder	-	-	21	138
Derivatinstrument	91	190	-	-
Leverantörsskulder	-	-	31	50
Övriga kortfristiga skulder	-	-	865	663
Summa	91	190	40 905	56 588

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 5 022 mkr (7 456).

Fordringar hos intresseföretag utgörs främst av fordran på Nordiq AB. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 348 mkr (4 115) och det nominella värdet på samma fordran uppgår till 5 206 mkr.

Det verkliga värdet på fordringarna bedöms motsvara det bokförda värdet.

Bolaget har redovisat bedömda kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag om 208 mkr (-223).

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. Innehaen 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 omklassificeras som intressebolag i samband med förvärv av ytterligare aktier. Förändring för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	731	1 034
Nyanskaffningar	135	55
Avyttringar	-16	-180
Nedskrivningar	-	-34
Orealiserad värdeförändring	76	-14
Omklassificering	-103	-130
Utgående redovisat värde	823	731

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 derivatinstrumenten presenteras nedan.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	135	-870
Nyanskaffningar	4	20
Avyttringar	88	1 097
Orealiserad värdeförändring i resultatet	-225	-112
Utgående redovisat värde	1	135
Varav redovisat som finansiell tillgång	92	325
Varav redovisat som finansiell skuld	-91	190

Derivat 2025-12-31

Nedan redovisas innehavda derivat per 2025-12-31.

Valutaderivat

Inga valutaderivat fanns vid utgången av perioden.

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde, tillgång	Verkligt värde, skuld	Verkligt värde
2026	SEK	1 798	0,57%-2,46%	4	-1	3
2026	EUR	111	2,00%	-	-73	-73
2027	SEK	1 911	0,17%-2,87%	38	-9	29
2027	EUR	89	3,02%-4,66%	13	-	13
2028	SEK	1 320	1,85%-2,38%	2	-2	-
2029	SEK	3 517	1,85%-2,72%	9	-6	3
2032	EUR	44	4,66%-4,88%	25	-	25
Summa				92	-91	1

Sammanställning

	Verkligt värde
Valutaderivat	-
Räntederivat	1
Summa derivat, netto	1
Varav redovisat som tillgång	92
Varav redovisat som skuld	-91

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%	10
2025	EUR	200	1,13%-3,02%	25
2026	SEK	2 610	0,36%-3,16%	55
2026	EUR	111	2,81%	-
2027	SEK	2 561	0,17%-3,05%	69
2027	EUR	89	3,02%-5,86%	23
2027	USD	50	6,25%	-6
2028	SEK	3 170	2,14%-2,91%	19
2029	SEK	3 667	2,09%-2,85%	32
2029	EUR	200	1,13%-3,02%	-115
2030	SEK	582	0,64%-2,73%	52
2032	EUR	44	4,67%-6,09%	19
2032	USD	45	6,42%	-38
Summa				143
Ränte-tak				
2027	SEK	500	3,3-3,5	-2
Summa				-2
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

Likviditetsplaceringar

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	371	214
Nyanskaffningar	34	-
Avyttringar	-	-
Orealiserad värdeförändring	45	27
Omklassificering	-268	130
Utgående redovisat värde	183	371

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 37 670 mkr (49 168). 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 9 830 mkr (16 639) och på obligationslån till 27 840 mkr (32 529).

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	2025-12-31			2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	325	-	498	209	-	510
Derivatinstrument	-	92	-	-	325	-
Likviditetsplaceringar	183	-	-	371	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	91	-	-	190	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2025 eller 2024.

Listade obligationslån per 2025-12-31

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, mkr	Totalt återköpt av SBB ¹⁾	Förfalldatum	Räntesats	Information
2020-2027	XS2111589219	600	597	2027-01-30	1,500 ¹⁾ + STIBOR	Green
2019-Hybrid	SE0013234531	575	228	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 ¹⁾	Förfalldatum	Räntesats	Information
2019-2026	XS2049823680	500	473	2026-09-04 ²⁾	1,125 ¹⁾	
2020-2027	XS2114871945	750	708	2027-08-12 ²⁾	1,000 ¹⁾	
2020-2028	XS2271332285	700	690	2028-12-14 ²⁾	0,750	Social, SBB Treasury
2021-2029	XS2346224806	950	943	2029-11-26 ²⁾	1,125	Social SBB Treasury
2020-2040	XS2151934978	50	50	2040-04-03	3,000 ¹⁾	
2020-Hybrid	XS2010032618	500	260	Hybrid	4,979	Hybrid
2020-Hybrid	XS2272358024	500	313	Hybrid	2,630	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	266	Hybrid	2,875	Hybrid Social
2024-2026	XS2962827155	508	56	2026-08-04	2,375	SBB Holding
2024-2027	XS2962827312	683	124	2027-07-12	2,250	SBB Holding
2024-2028	XS2962827585	763	256	2028-11-14	0,750	SBB Holding
2024-2029	XS2962827072	1 003	281	2029-09-26	1,125	SBB Holding
2024-2029	XS2962825027	154	15	2029-10-20	5,000	SBB Holding

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

2) Har återkallats av emitenten med återköpsdatum 2026-01-09

NOT 18 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	457	811
Saldo skattekonto	150	293
Cash collateral	115	83
Övrigt	24	57
Redovisat värde	746	1 243

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen intäkt	1	-
Förutbetalad förvärvskostnad	-	30
Förutbetalda projektkostnader	3	20
Förutbetalda driftskostnader	8	11
Förbetald försäkring	-	5
Förutbetalad hyra	16	29
Övrigt	73	73
Redovisat värde	102	168

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodoavanden	4 765	2 478
Spärrade medel	30	13
Redovisat värde	4 795	2 491

Av spärrade medel avser 15 mkr (2) medel för en kreditfacilitet hos DNB.

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.

Som en del av transaktionen till Public Property Invest (PPI) som skett under 2025 avses SBB:s svenska förvaltningsorganisation genom dotterbolaget SBB Förvaltning AB överlätas till PPI. Överlåtelsen förväntas genomföras under första halvåret 2026 varvid SBB Förvaltning AB har klassificerats som Tillgång som innehas för försäljning om 6 mkr respektive Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 18 mkr.

Per jämförelseår 2024 hade SBB ett tecknat avtal om försäljning av ett dotterbolag med tillträde under 2025 som redovisades under Tillgång som innehas för försäljning 2024. Det upptagna värdet i balansräkningen motsvarade det verkliga värdet för fastigheten, totalt uppgick värdet till 309 mkr. Bolaget hade inga andra väsentliga tillgångar eller skulder.

22

NOT 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 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

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Aktiekapital
Ingående värden 2025-01-01	209 977 491	1 244 638 157	149 208 126	164 848 155
Apportemission 2025-05-22	-	164 561 931	-	16 456 193
Utgående värden 2025-12-31, totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	181 304 348
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-
Utgående värden 2025-12-31, totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	181 304 348

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 181 304 348 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 409 200 088 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 8 400 mkr (8 594) per den 31 december 2025. 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 upp utdelning på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. SBB har sedan 2024 beslutat att skjuta upp dessa betalningar motsvarande uppskjuten utdelning (ränta) uppgår till 548 mkr per 2025-12-31.

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 hybridobli-

gationerna 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 5 652 mkr (5 775) och avser främst Sveafastigheter AB (publ) där SSB nu äger 62,2 procent. Förändringen består av inlösta/avyttrade minoritetsandelar uppgår till -141 mkr (-2 228) vilket beror på upplösning av Unobo AB i 2024.

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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-1 447	-915
Återföring av omräkningsdifferenser ¹⁾	1 694	-
Omräkning utländska dotterbolag	-267	156
Effekter av säkringsredovisning	-200	-688
Utgående redovisat värde	-222	-1 447

¹⁾ Redovisas inom avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Se not 33 för med information.

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	240	234	348
Valuta	SEKm	EURm	EURm	EURm	SEKm
Ränta	3,50% + STIBOR 3M	2,63%	4,98%	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 1 555 156 225 st (1 454 615 648).

Resultat per aktie före utspädning	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	0,58	-3,72
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-2,04	-4,55
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 555 156 225	1 454 615 648
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	149 208 126	170 804 921

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	2025	2024
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	0,58	-3,72
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-2,04	-4,55
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 555 156 225	1 454 615 648
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. Finanspolicyen 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 riskluster, 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 refinansiering, 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 förfalldatum och en förutsägbart finansiering. Per 31 december 2025 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 2,2 år (2,9). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 4 795 mkr (2 491). Den totala disponibla likviditeten (inklusive likvida medel, placeringar och outnyttjade krediter) var 9 408 mkr (6 087).

Löptidsanalys	2025-12-31				
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	795	9 024	-	-	9 819
Obligationslån	6 096	13 525	9 748	800	30 169
Övriga långfristiga skulder	-	16	-	5	21
Derivatskulder	74	17	-	-	91
Skuld leasing	11	21	30	283	346
Leverantörsskulder	31	-	-	-	31
Övriga kortfristiga skulder	865	-	-	-	865
Summa	7 872	22 603	9 778	1 088	41 341

Löptidsanalys	2024-12-31				
	<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	50	-	-	-	50
Övriga kortfristiga skulder	663	-	-	-	663
Summa	8 339	28 140	19 110	1 754	57 343

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.

Kreditrisk	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	16	7
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	5	43
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	5	5
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	24	33
Summa hyresfordringar	50	87

Reservering hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-20	-17
Nedskrivningar, kvarvarande verksamhet	-12	-3
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	3	-2
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	8	2
Summa	-22	-20
Utgående redovisat värde	28	68

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

Ränterisken 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 ränterisken 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. Ränterisken mäts i relation till SBB:s nettoskuldssättning tillsammans med derivatinstrument, vilket redovisas i tabellen i not 17 angående ränteswappar. Ränteriskstrategin består av en välvägd 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 2,3 år vid årets slut (3,4). Nedan redovisas ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
<1	6 413	16%
1-2	14 019	35%
2-3	6 811	17%
3-4	12 837	32%
4-5	-	0%
> 5 år	478	1%
Summa	40 558	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 finanspolicyen har styrelsen fastställt gränsvärden som bolaget måste förhålla sig till. Dessa inkluderar belåningsgrad, kapitalbindning, räntetäckningsgrad och likviditet. Liknande gränsvärden återfinns även i SBBs finansieringsavtal, vanligtvis kallade kovenanter vilka beskrivs i kommande avsnitt. Vid årets slut uppfyllde inte bolaget målet för gränsvärdet för belåningsgrad och räntetäckningsgrad enligt finanspolicyen. Avvikelsen från gränsvärden i finanspolicyen anses vara temporär och bolaget arbetar med att vidta åtgärder för att säkerställa att nyckeltalen hamnar inom gränsvärdena för finanspolicyen. Utfall från test av nyckeltalen återfinns nedan:

Krav enligt finanspolicy	Gränsvärde	Utfall
Belåningsgrad, %	<50	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,3

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 en börs.

Obligationsslån

Per den 31 december 2025 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)

SBB och SBB Treasury har emitterat obligationer under EMTN-programmet som etablerades 2019. Inom EMTN-programmet finns lånevillkor i form av så kallade kovenanter, vilka anger gränsvärden för nyckeltal som bolaget måste uppfylla. Dessa framgår av tabellen nedan.

Det bokförda värdet på obligationslån utgivna under EMTN-programmet uppgår till 932 mkr (6 927). Av dessa har 929 mkr förtidsinlösts i januari 2026. Efter förtidsinlösen har SBB Treasury inga utestående obligationer, medan SBB har 3 mkr kvar utestående inom EMTN-programmet.

Covenant	Covenant - Nivå	Periodisitet ¹⁾	Utfall 2025
Maintenance of Consolidated Coverage Ratio	1,5:1	Kvartalsvis	2,8
Incurrence of Financial Indebtedness	65%	Incurrence	50%
Incurrence of Secured Indebtedness	45%	Incurrence	14%

1) Ett Incurrence test är en begränsning 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 kovenanter, vilka redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 25 631 mkr (29 968).

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet	Utfall 2025
Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio	65 %	Incurrence	33%
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	14%

1) Adjusted Net Interest Charges var positiv för perioden

Vid årets utgång hade Sveafastigheter emitterat obligationer både med separat dokumentation och inom ramen för ett MTN-program. Covenanterna är dock harmoniserade och redovisas i tabellen nedan. Det bokförda värdet på obligationslånen uppgår till 3 690 mkr (1 686).

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet	Utfall 2025
Maintenance Net Loan to Value	55 %	Kvartalsvis ¹⁾	40%
Incurrence Test Interest Coverage Ratio	1,50:1	Incurrence	2

1) För obligationer emitterade inom MTN programet är detta ett Incurrence test.

Skulder till kreditinstitut

Bokfört värde på skulder till kreditinstitut uppgår per 2025-12-31 till 9 819 mkr (16 815). För skulder till kreditinstitut kan kovenanter 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 kovenanter som förekommer i skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppfyllde SBB samtliga kovenanter i sina skulder till kreditinstitut.

Covenant	Covenant – Nivå	Periodisitet
Räntetäckningsgrad	1,5-2,0:1	Kvartalsvis
Belåningsgrad	55-75 %	Kvartalsvis
Soliditet	25-35 %	Kvartalsvis

Koncernen uppfyller samtliga kovenanter vid årets utgång och bedömer inte att någon överträdelse kommer att ske framöver.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga per 2025-12-31. 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	+/- 20,9
Hyresintäkter	1 procent	+/-18,7
Fastighetskostnader	1 procent	+/-6,7
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 405,6

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 2025 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas	Inom 3 mån	3 mån- 1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	929	4 893	13 168	9 320	28 309
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	-	-	-
Summa skuld, nominellt belopp	929	4 893	13 168	9 320	28 309

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas	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	3 308	1 192	16 231	19 395	40 126

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025			Säkrad post den 31 december 2025	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-28 309	-28 309	Obligationslån	963	1 948	-259
Skuld i NOK	-	-	Obligationslån	-	-130	20

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 balansräkningen	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

En ineffektivitet har redovisats under 2025 då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisades då som valutakursdifferenser om 1 871 mkr (-410) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

Avstämning av valutaomräkningsreserv	2025	2024
	Valutaomräkningsreserv	Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	-1 095	-512
Tillkommande poster under perioden		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-268	156
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-832	-738
Återföring av ackumulerade valutaomräkningar hänförliga till avyttrade verksamheter	1 694	-
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	594	-583
Utgående bokfört värde	-501	-1 095
varav fortlöpande säkringar	-501	-1 095

NOT 25 Avsättningar

SBB har den 18 februari 2026 mottagit beslut från Finansinspektionen om en erinran och en sanktionsavgift på 80 miljoner kronor avseende Årsredovisning 2021. Finansinspektionen anser i sitt beslut att SBB i sin koncernredovisning för 2021 inte redovisat två fastighetsportföljer till deras verkliga värden, samt felaktigt redovisat förvärven av Offentliga Hus och Amasten som tillgångsförvärv istället för som rörelseförvärv. Finansinspektionen gör bedömningen att koncernens resultat för 2021 redovisats 3,6 miljarder kronor för högt och att koncernens rapport över finansiell ställning vid årets slut var felaktig till följd av detta.

SBB delar inte Finansinspektionens bedömning och har överklagat beslutet. Bolaget noterar att rättsläget i de aktuella frågorna är osäkert varpå det är svårt för bolaget att bedöma möjligheten att få bifall i sitt överklagande. I de fall Finansinspektionens beslut vinner lagakraft ser bolaget det som sannolikt att den utdömda sanktionsavgiften står sig varvid bolaget gjort avsättning om motsvarande belopp.

	2025-12-31	2024-12-31
Sanktionsavgift	80	-
Redovisat värde	80	-

NOT 26 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	781	486
Skulder personalkostnader	10	16
Övriga kortfristiga skulder	73	161
Redovisat värde	865	663

NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	29	37
Upplupna driftkostnader	44	40
Upplupna räntor	279	409
Ej betald stämpelskatt	34	19
Förutbetalda hyresintäkter	162	291
Övriga upplupna kostnader	101	79
Redovisat värde	649	875

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			2025-12-31
		Kassaflödes- påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	
Obligationslån	38 922	-5 782	-	-2 972	30 168
Skulder till kreditinstitut	16 816	-4 866	-1 810	-321	9 819
Övriga långfristiga skulder	138	-110	-	-7	21
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	55 876	-10 758	-1 810	-3 300	40 008

	2024-01-01	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			2024-12-31
		Kassaflödes- påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	
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

NOT 29 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 448	22 289
Andelar i koncernföretag	9 447	12 550
Andelar i joint ventures och intresseföretag	5 181	3 177
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	5 829
Andelar i börsnoterade företag	156	-
Spärrade likvida medel ¹⁾	30	13

1) Spärrade likvida medel avser främst pantsatta medel för kommande räntebetalningar.

NOT 30 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgenär, Joint venture	184	277
Summa	184	277

Vid årsskiftet har SBB agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 184 mkr. Förväntningarna är att dessa att dessa åtaganden inte kommer att leda till negativt kassaflöde.

NOT 31 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 eventualförplikteser.

För upplysning av ägarandel, se not 16 i koncernen samt not 10 i moderbolaget.

Noten bör läsas tillsammans med Not 34 Redovisningsmässiga effekter av väsentliga transaktioner.

2025, Mkr	Koncernens Resultaträkning, kvarvarande och avvecklad verksamhet					
	Övriga förvaltningsintäkter	Administrationskostnader	Värdeförändring fastigheter	Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresse bolag	Ränteintäkter	Uppskjuten skatt
SBB Infrastructure AB¹⁾						
Långfristig fordran	-	-	-	78	200	-
Förvaltningstjänster	32	-	-	-	-	-
SBB Social Facilities AB¹⁾						
Långfristig fordran	-	-	-	111	431	-
Förvaltningstjänster	26	-	-	-	-	-
SBB Residential Property AB						
Förvaltningstjänster	76	-	-	-	-	-
Public Property Invest ASA						
Försäljning av fastigheter	-	-	-2 237	-	-	912
Långfristig fordran	-	-	-	-	1	-
Köp av förvaltningstjänster	-	-2	-	-	-	-
Nordiqs AB						
Långfristig fordran	-	-	-	-	249	-
Förvaltningstjänster	33	-	-	-	-	-
Voltiva AB						
Köp av IT-tjänster	-	-1	-	-	-	-
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare						
Löner och ersättningar, styrelse och ledande befattningshavare	-	-45	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures						
Långfristig fordran	-	-	-	19	5	-
Förvaltningstjänster	8	-	-	-	-	-

1) Redovisas inom avvecklad verksamhet, se not 33 för mer information.

	Koncernens balansräkning					Koncernens kassaflödesanalys	Eventualförpliktelser
	Förvaltningsfastigheter	Andelar i Intressebolag och joint ventures	Fordringar på intressebolag / joint ventures	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat ³⁾	Uppskjuten skatt	Utdelning från joint ventures och intressebolag	Ställda säkerheter
2025, Mkr							
SBB Residential Property AB							
Aktieägartillskott ²⁾	-	224	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	12	-	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	3 092
<i>Andelar i intressebolag och joint ventures¹⁾</i>	-	3 092	-	-	-	-	-
Public Property Invest ASA							
Försäljning av fastigheter	-19 945	-	-	-	-1 089	-	-
Försäljning av andelar i intressebolag och joint ventures	-	-38	-	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	22	-
Beslutad, ännu ej erhållen, utdelning	-	-	105	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	684	-	-	-	-
Erhållna aktier i samband med försäljning SocialCo	-	5 391	-	-	-	-	-
Erhållna aktier i samband emission till APG Invest AS	-	698	-	698	-	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	1 525
<i>Andelar i intressebolag och joint ventures¹⁾</i>	-	7 742	-	-	-	-	-
Nordiqs AB							
Långfristig fordran	-	-	4 348	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	131	-
<i>Andelar i intressebolag och joint ventures¹⁾</i>	-	8 629	-	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures							
Andelar i Intressebolag och joint ventures ¹⁾	-	2 437	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	-21	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	228	-
Ställda säkerheter	-	-	-	-	-	-	563

1) Avser det bokförda värdet på andelen per 2025-12-31.

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.

2025

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB har i samband med transaktionen med PPI avyttrat sina andelar i SBB Infrastructure och SBB Social Facilities AB. I samband med försäljningen har fordringar på SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, till ett nominellt belopp om 2 791 mkr, och ett redovisat värde om 2 173 mkr reglerats i sin helhet.

Tidigare redovisade befarade kreditförluster om -78 mkr för SBB Infrastructure AB och -111 mkr för SBB Social Facilities AB har i samband med försäljningen lösts upp vilket gett en positiv effekt på motsvarande belopp i resultaträkningen för 2025.

SBB har vid årets utgång inga utestående fordringar eller skulder mot de två tidigare JV:na. Ränta på tidigare fordringar och skulder fram till tidpunkt för försäljning uppgår för SBB Infrastructure AB till 200 mkr (137) och för SBB Social Facilities AB till 431 mkr (209). Villkor för fordringar och skulder har varit oförändrade under året.

Fram till tidpunkt för avyttring, den 16 december 2025, har SBB sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 32 mkr (36) och till SBB Social Facilities för 26 mkr (23), villkor för förvaltningsavtalet har varit oförändrade under året. I samband avyttringen upphörde förvaltningsavtalet.

Samtliga resultatposter med anledning av försäljningarna har redovisats inom avvecklad verksamhet, se not 33.

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 ovilkorakt aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 224 mkr (60).

Försäljning förvaltningstjänster

SBB har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 76 mkr (53).

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 3 092 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. SBB äger vid periodens utgång 40,63 procent av kapitalet och 34,22 procent av rösterna i PPI.

Försäljning av fastigheter

SBB har i december avyttrat fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning till ett tidigare redovisat värde om 19 945 mkr, varav investeringar i de konsoliderade fastigheterna från och med tidpunkten för avtalets ingående och försäljningens genomförande 72 mkr, samt andelarna i SBB Infrastructure AB samt SBB Social Facilities AB till ett tidigare redovisat värde om 39 mkr till Public Property Invest ASA (PPI).

Vid försäljningen erhöll SBB 13 668 mkr i likvida medel samt 268 425 936 aktier i PPI till ett redovisat värde om 5 391 mkr. Transaktionen gav upphov till ett realisationsresultat om totalt -4 932 mkr varav -2 237 mkr avsåg Värdeförändring fastighet samt 912 mkr i upplösning av Uppskjuten skatt. Se not 33 Avvecklad verksamhet för mer information.

Köp av förvaltningstjänster

SBB har under året köpt förvaltningstjänster av PPI för 2 mkr (5).

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.

Försäljning av förvaltningstjänster och tjänster för ekonomisk förvaltning

I samband med transaktionen har SBB och PPI skrivit ett avtal kring tillhandahållande av förvaltningstjänster samt tjänster för ekonomisk förvaltning. Tjänsterna tillhandahålls till självkostnad med ett påslag om 5 procent. Förvaltningsavtalet löper med en avtals tid om 6 månader, med möjlighet till löpande förlängning om 6 månader, med en uppsägningstid om 3 månader. Avtalet avseende tillhandahållande av tjänster för ekonomisk förvaltning löper tills dess att PPI övertar personal inom ekonomisk förvaltning, som längst till 31 augusti 2026.

Erhållen utdelning

PPI har under 2025 beslutat om utdelning med kvartalsvis utbetalning. SBB har under året erhållit 22 mkr i kontant utdelning. SBB har vid årets utgång redovisat en fordran om 105 mkr avseende ännu ej utbetald utdelning. Detn sammanlagda utbetalda och förväntade utdelningen om 127 mkr har minskat det redovisade värdet på SBB:s andelar i PPI inom posten Andelar i intressebolag och joint ventures.

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 5 267 mkr. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 348 mkr (4 113). SBB har under året redovisat Ränteintäkter om 249 mkr (236).

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 33 mkr (23).

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 faktiska utfall under särskilda förutsättningar. Under 2025 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 året erhållit 131 mkr (376) mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

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 engångsuttelningen om 1 097 mkr som gjordes 2024 har B-aktierna inte längre någon förtursrätt till utdelning och B-aktien har därför under år 2024 konverterats till en A-aktie.

Ställda säkerheter

SBB har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser 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 2025 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 2025 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 52,5 mkr och motsvarande kostnad i SBB. Då SBB konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBBs resultaträkning.

Arlandastad AB

SBB förvärvade den 31 december 3 700 000 aktier i Arlandastad från Gelba Management AB. Efter transaktionen äger SBB 20 procent i Arlandastad. Innehavet redovisat inom posten Andelar i intressebolag och joint ventures. SBB:s Vice VD Krister Karlsson är sedan april 2024 styrelseledamot i Arlandastad. SBB har under året inte haft några transaktioner med Arlandastad.

APG Invest AS

SBB har genom en apportemission om 164 561 931 SBB-aktier av aktieslag B till APG Invest AB / TRG (Aker Property Group) erhållit 39 808 989 aktier i PPI, till ett transaktionstidpunkten redovisat värde om 698 mkr.

APG Invest AS äger vid årets utgång 100 923 623 aktier av aktieslag A samt 55 523 175 aktier av aktieslag B i SBB, motsvarande 8,85 procent av kapitalet och 29,11 procent av rösterna. APG Invest AS äger därtill vid årets utgång 15 000 000 aktier i SBB:s dotterbolag Sveafastigheter AB, motsvarande 7,50 procent av kapitalet och rösterna, utan beaktande av SBB:s innehav av aktier i Sveafastigheter AB.

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 mkr (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.

Koncernens Resultaträkning						
2024, Mkr	Övriga förvaltningsintäkter	Administrationskostnader	Värdeförändring fastigheter	Kreditförluster på fordringar på joint ventures 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	-	-	-	-
Nordiqs AB						
Långfristig fordran	-	-	-	-	236	-
Försäljning förvaltningstjänster	23	-	-	-	-	-
Elivågor AB						
Köp av rådgivningstjänster	-	-1	-	-	-	-
Voltiva AB						
Köp av IT-tjänster	-	-2	-	-	-	-
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare						
Löner och ersättningar, styrelse och ledande befattningshavare	-	-38	-	-	-	-
Övriga intressebolag och Joint ventures						
Långfristig fordran	-	-	-	-	52	-

	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 ventures och intressebolag	Ställda säkerheter
2024, Mkr									
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 ventures 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.

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 ovillkorat 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 lånevillkor, s.k. kovenanter avseende bland annat rätetäckningsgrad 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 ovillkorat 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 Facilities 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 lånevillkor, s.k. kovenanter avseende bland annat rätetäckningsgrad 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 Facilities AB för 23 mkr (-).

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB och SBB Social Facilities AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Social Facilities 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 Facilities.

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 ovillkorat 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 engångsuttelning 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 engångsuttelningen 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 eventalförpliktelser 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 SBB:s 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 elbilsaddning. 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.

NOT 32 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 betalats 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, 2025	Totalt
Förvaltningsfastigheter	358
Likvida medel	1
Övriga tillgångar och fordringar	-
Förvärvade tillgångar	359
Räntebärande skulder	-
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-
Förvärvade nettotillgångar	359
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	-359
Förvärvade likvida medel	1
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-358

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

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2025	Försäljning SocialCo	Övriga försäljningar	Total
Förvaltningsfastigheter	19 945	1 665	21 611
Likvida medel	264	-	264
Övriga omsättningstillgångar	114	2	116
Avyttrade tillgångar	20 324	1 667	21 991
Räntebärande skulder	-1 484	-325	-1 810
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-242	-46	-288
Avyttrade nettotillgångar	18 597	1 296	19 893
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	18 597	1 296	19 893
Avdrag: Skillnad redovisat fastighetsvärde / Överenskommet fastighetsvärde	-1 595	-195	-1 790
Avdrag: Erhållna aktier i Public Property Invest ASA	-5 391	-	-5 391
Avdrag: Verkligt värde aktier i Public Property Invest ASA	-411	-	-411
Valutakursförlust	-113	-	-113
Summa	11 086	1 101	12 187
Ännu ej erlagd köpeskilling	-626	-	-626
Kontant erlagd köpeskilling	10 460	1 101	11 561
Likvida medel i avyttrade bolag	-264	-	-264
Totalt	10 196	1 101	11 296
Återbetalning av lån i samband med försäljning	-2 871	-	-2 871
Kassaflöden från Tillgångar som innehas för försäljning	-	309	309
Kassaflöden från tidigare försäljningar	-	126	126
Transaktionskostnader	-20	-	-20
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	7 305	1 535	8 840

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2024	SBB Infra Structure	SBB Social Facilities	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

SocialCo

Den 11 november 2025 ingick SBB tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre direkt och indirekt helägda dotterbolag, tillsammans benämnda "SocialCo". Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025. Genom överlåtelsen har SBB avyttrat samtliga helägda fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning, samt de två joint venture bolagen SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB. Transaktionen har klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Försäljningen genomfördes i utbyte mot 268 425 936 aktier i PPI till ett bedömt värde om 5 391 mkr samt en kontant köpeskilling om 11 086 mkr.

Nettoresultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 1 380 mkr (1 837). Fastighetskostnaderna uppgick under året till -287 mkr (-424) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Nettoresultatet uppgick till 843 mkr (-1 215).

Realisationsresultat

Transaktionen genomfördes till en nominell rabatt på förvaltningsfastigheter motsvarande 8 procent mot bokförda värden per 30 september 2025, samt en rabatt hänförlig till vissa andra tillgångar om 58 mkr. Realisationsresultat uppgår sammanlagt till -4 932 mkr. I realisationsresultat ingår nedskrivning av goodwill om -1 020 mkr, upplösning av uppskjuten skatt om 177 mkr med motsvarande nedskrivning av goodwill om -177 mkr samt försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag om -869 mkr. I samband med försäljningen har de erhållna aktierna i PPI värderats till verkligt värde varvid en realisationsförlust om -412 mkr har redovisats vilken inkluderas inom Värdeförändring fastigheter, realiserad.

Årets resultat, Avvecklad verksamhet

Periodens resultat, Avvecklad verksamhet uppgår till -4 088 mkr (-1 215).

Tillgångar som innehas för försäljning

Som en del av transaktionen avses SBB:s svenska förvaltningsorganisation genom dotterbolaget SBB Förvaltning AB överlåtas till PPI. Överlåtelsen förväntas genomföras under första halvåret 2026 varvid SBB Förvaltning AB har klassificerats som Tillgångar som innehas för försäljning om 6 mkr respektive Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 18 mkr.

Belopp i MKR	2025-01-01 - 2025-12-16	2024-01-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter	1 380	1 837
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-199	-297
Underhåll	-53	-94
Fastighetsskatt	-35	-33
Driftnetto	1 093	1 412
Övriga förvaltningsintäkter	71	59
Administration	-199	-224
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	965	1 248
Värdeförändringar fastigheter	30	-1 719
Nedskrivning goodwill	-	-962
Rörelseresultat	996	-1 434
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-656	-1 097
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	683	434
varav värdeförändring fastigheter	-14	-509
varav finansiella poster	-1 272	-862
varav värdeförändring finansiella instrument	-66	-35
varav skatt	12	-125
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-190
Räntetäkter och liknande resultatposter	639	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-107
Valutakursdifferenser	-25	50
Tomträttsavgälder	-10	-12
Resultat före skatt	871	-2 440
Aktuell skatt	-43	-170
Uppskjuten skatt	15	1 396
Nettoresultat	843	-1 215
Realisationsresultat		
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-2 237	-
Uppskjuten skatt	912	-
Nedskrivning goodwill	-1 020	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-177	-
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	177	-
Försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag	-869	-
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	189	-
Resultat förtidslösen lån	-85	-
Realisationsresultat, exklusive återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat	-3 110	-
Återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat	-1 822	-
Realisationsresultat	-4 932	-
Årets resultat, avvecklad verksamhet	-4 088	-1 215

34 NOT Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden

	Koncernens resultaträkning					Koncernens balansräkning							
	Värde- föränd- ring Fastig- heter	Kreditför- luster på fordringar på joint ventures och intresse- bolag	Resultat förtidslö- sen lån	Upp- skjuten Skatt	Årets resultat, avveck- lad verksam- het	Goodwill	Förvalt- nings- sebolag fastighe- ter	Andelar i intres- sebolag / joint ventures	Ford- ringar på intres- sebolag / joint ventures	Uppskju- ten skatt	Reserver / Balanse- rad vinst inkl årets total- resultat ¹⁾	Hybrido- bligatio- ner och Övriga reserver ²⁾	Innehav utan bestäm- mande infly- tande
2025													
<i>Försäljning av "SocialCo"</i>													
Public Property Invest ASA	-	-	-	-	-4 932	-1 197	-19 945	38	-2 790	1 089	1 822	-	-
2024													
<i>Försäljning av fastigheter</i>													
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	-	-	-
<i>Försäljning till innehavare utan bestämmande inflytande</i>													
Sveafastigheter AB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 721	-	5 660
<i>Inlösen obligationer och hybridobligationer</i>													
Samhällsbyggnadsbola- get i Norden Holding AB	-	-	18	-466	-	-	-	-	-	466	2 262	-3 752	-

1) Lämnade upplysningar avser endast de transaktioner som redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

2) -3 372 avser Hybridobligationer

Försäljning av "SocialCo"

Den 11 november 2025 ingick SBB tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre direkt och indirekt helägda dotterbolag, tillsammans benämnda "SocialCo". Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025. Genom överlåtelsen har SBB avyttrat samtliga helägda fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning, samt de två joint venture bolagen SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB. Transaktionen har klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Försäljningen genomfördes i utbyte mot 268 425 936 aktier i PPI till ett bedömt värde om 5 391 mkr samt en kontant köpeskilling om 11 086 mkr.

Transaktionen genomfördes till en nominell rabatt på förvaltningsfastigheter motsvarande 8 procent mot bokförda värden per 30 september 2025, samt en rabatt hänförlig till vissa andra tillgångar om 58 mkr. Realisationsresultat uppgår sammanlagt till -4 932 mkr. I realisationsresultat ingår nedskrivning av goodwill om -1 020 mkr, upplösning av uppskjuten skatt om 177 mkr med motsvarande nedskrivning av goodwill om -177 mkr samt försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag om -869 mkr. I samband med försäljningen har de erhållna aktierna i PPI värderats till verkligt värde varvid en realisationsförlust om -412 mkr har redovisats vilken inkluderas inom Värdeförändring fastigheter inom realisationsresultatet, realiserad. Se not 33 för mer information.

NOT 35 Väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Koncernens egna kapital uppgår vid årets utgång till 25 323 mkr (26 495), varav 5 652 mkr (5 775) utgörs av innehav utan bestämda inflytande. Av innehav utan bestämmande inflytande 5 652 mkr utgörs 5 650 mkr av innehav utan bestämda inflytande i Sveafastigheter AB med säte i Stockholm, där SBB innehar 62,2 procent av kapitalet och rösterna, och 37,8 procent av kapitalet och rösterna innehas av andra aktieägare. Sveafastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm.

Av koncernens likvida medel om 4 795 mkr (2 491) innehas 501 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	75	75
Förvaltningsfastigheter	34 935	29 007
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21 900	-
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 022	-
Övriga anläggningstillgångar	1 391	314
Summa anläggningstillgångar	63 321	29 394
Omsättningsfastigheter och Övriga kortfristiga fordringar	1 106	278
Likviditetsplaceringar	183	-
Likvida medel	4 795	501
Tillgångar som innehas för försäljning	6	-
Summa omsättningstillgångar	6 088	779
Summa Tillgångar	69 409	30 173
Aktiekapital	181	1
Övrigt tillskjutet kapital, Reserver, Balanserade Vinstmedel inkl årets resultat	11 088	9 278
Hybridobligation, inkl Övriga reserver	8 400	-
Innehav utan bestämda inflytande	5 652	5 650
Summa eget kapital	25 323	14 929
Uppskjutna skatteskulder	1 652	1 076
Skulder till kreditinstitut	9 819	9 031
Obligationslån	30 168	3 690
Övriga lång- och kortfristiga skulder	2 447	1 448
Summa lång- och kortfristiga skulder	44 086	15 245
Summa Eget kapital och Skulder	69 409	30 173

1) Eget kapital i Sveafastigheter uppgår till 14 929 mkr. Redovisade belopp avser Sveafastigheters andel av SBBs redovisade belopp. Sveafastigheters Aktiekapital uppgår till 0,5 mkr.

Rapport över totalresultat i sammandrag	Sveafastigheter
Årets resultat	84
Övrigt totalresultat	-
Årets totalresultat	84

Kassaflödeanalys i sammandrag	Sveafastigheter
Likvida medel vid periodens början	308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665
Ökning/minskning av likvida medel	193
Likvida medel vid periodens slut	501

NOT 36 Händelser efter balansdagen

- SBB har den 18 februari 2026 mottagit beslut från Finansinspektionen avseende Årsredovisning 2021. Finansinspektionen anser i sitt beslut att SBB i sin koncernredovisning för 2021 inte redovisat två fastighetsportföljer till deras verkliga värden, samt felaktigt redovisat förvärven av Offentliga Hus och Amasten som tillgångsförvärv istället för som rörelseförvärv. Finansinspektionen gör bedömningen att koncernens resultat för 2021 redovisats 3,6 miljarder kronor för högt och att koncernens rapport över finansiell ställning vid årets slut var felaktig till följd av detta. Finansinspektionen har beslutat att ge SBB en erinran och en sanktionsavgift på 80 miljoner kronor. SBB har gjort en avsättning kopplat till beslutet på 80 mkr. Finansinspektionen skriver i sitt beslut att uppgifterna avser en flera år gammal års- och koncernredovisning, och anser därför att det inte skulle vara meningsfullt att förelägga företaget att göra en rättelse. SBB delar inte Finansinspektionens bedömning och avser överklaga beslutet.
- SBB har efter periodens utgång genomfört de fackliga förhandlingarna med anledning av försäljningen av SocialCo till PPI. Till följd av transaktionerna kommer den svenska förvaltningsorganisationen samt viss administrativ personal att gå över till PPI.
- SBB har i mars meddelat förändringar i ledningsgruppen där Helena Lindahl, Finansdirektör och IR, på egen begäran valt att lämna SBB. Sebastian Westberg, Vice Finansdirektör, tillträder som Finansdirektör med ansvar över Finans och Investor Relations samt ingår i ledningsgruppen.

NOT 37 Skillnader mellan Årsredovisning och Bokslutskommuniké 2025

Bolagets årsredovisning för 2025 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2026-02-25. Se tabell nedan för mer information.

Belopp i MKR	2025-01-01 – 2025-12-31		
	Boksluts-kommuniké	Justering	Årsredo-visning
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	2 540	-	2 540
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-5 150	-	-5 150
Resultat före skatt, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-2 609	-	-2 609
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	8	-	8
Förändring avsättningar	-	80	80
Värdeförändringar fastigheter	2 776	1 822 ¹⁾	4 598
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	177	13	190
Nedskrivning goodwill	1 020	-	1 020
Resultat bostadsproduktion	-11	-	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 020	-	1 020
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-208	-	-208
Värdeförändringar finansiella instrument	103	-	103
Finansnetto	-2 473	-	-2 473
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	381	-	381
Erlagd ränta	-1 432	-	-1 432
Erhållen ränta	384	-	384
Betald skatt	-153	-	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 017	1 915	897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	154	-39	116
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	189	-	189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-674	1 876	1 202
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-1 387	-	-1 387
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-358	-	-358
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	10 178	-1 338	8 840
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-	-3
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	2 828	217	3 045
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	268	-936	-668
Kassaflöden från finansiella tillgångar	127	-348	-221
Förändring andra långfristiga fordringar	40	243	283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 694	-2 162	9 531
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner	-4	-	-4
Återköp D-aktier	-	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	404	-	404
Utbetald utdelning	-	-	-
Utbetald ränta hybridobligationer	-59	-	-59
Avyttring till minoriteter	-23	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-68	-	-68
Upptagna lån	6 532	414	6 946
Amortering av lån	-15 452	-53	-15 505
Förändringar övriga långfristiga skulder	-35	-75	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 707	288	-8 419
Periodens kassaflöde	2 313	-	2 313
Likvida medel vid periodens början	2 491	-	2 491
Periodens kassaflöde	2 313	-	2 313
Valutakursändring likvida medel	-9	-	-9
Likvida medel vid periodens slut	4 795	-	4 795

1) Avser Återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat, redovisad inom Årets resultat, avvecklad verksamhet. Se not 33 för mer information.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Nettoomsättning		401	347
Personalkostnader	4	-113	-99
Övriga rörelsekostnader	3	-448	-592
Rörelseresultat		-160	-345
Resultat från finansiella poster			
Resultat från joint ventures och intresseföretag		-53	-928
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		-	-11
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	482	18 312
Räntekostnader och liknande resultatposter ¹⁾	7	-659	-17 092
Resultat förtidsinlösen lån		-73	425
Valutakursdifferenser		401	-1 425
Värdeförändringar finansiella instrument		225	-238
Resultat före skatt		164	-1 302
Bokslutsdispositioner	8	-	-
Resultat före skatt		164	-1 302
Skatt	9	-157	82
PERIODENS RESULTAT		7	-1 220

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Periodens resultat		7	-1 220
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		7	-1 220

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantling. Bolaget har 59 (54) anställda. Nettoomsättningen uppgår till 401 mkr (347) och består till största del av management fee. Bolagets kostnader inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -561 mkr (-691).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	15 418	14 764
Andelar i joint ventures och intresseföretag	11	-	1 226
Fordringar hos koncernföretag	17	293	17 792
Fordringar hos intressebolag/joint venture		29	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	-	1
Derivat	12	39	234
Övriga långfristiga fordringar	12	1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 779	34 017
Summa anläggningstillgångar		15 779	34 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		-	13
Derivat		1	34
Kundfordringar		12	17
Aktuella skattefordringar		3	52
Övriga fordringar	12	53	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6	82
Summa kortfristiga fordringar		76	437
Likviditetsplaceringar	12	184	341
Kassa och bank	12, 14	2 327	1 323
Summa omsättningstillgångar		2 587	2 101
SUMMA TILLGÅNGAR		18 366	36 120

Belopp i MKR	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		181	165
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		28 406	27 724
Balanserat resultat		-23 475	-22 457
Hybridobligation		8 401	8 297
Årets resultat		7	-1 220
Summa fritt eget kapital		13 338	11 345
Summa eget kapital		13 520	12 510
Obeskattade reserver	16	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	433	2 353
Obligationslån	12	3	1 689
Avsättning		80	-
Skulder till joint ventures och intressebolag		-	107
Derivat	12	2	161
Uppskjuten skatteskuld	9	272	62
Skulder till koncernföretag	17	3 111	13 512
Summa långfristiga skulder		3 901	17 885
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	594
Obligationslån	12	751	4 630
Derivat	12	-	6
Övriga skulder	12	14	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	95	372
Summa kortfristiga skulder		860	5 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 366	36 120

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Summa bundet eget kapital	Överkursfond ¹⁾	Balanserat resultat	Hybridobligation	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	165	27 712	-25 917	16 480	18 275	18 439
Årets resultat	-	-	-	-1 220	-	-1 220	-1 220
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	- 1 220	-	-1 220	-1 220
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
Ränta 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	-23 680	8 297	12 341	12 507
Ingående eget kapital 2025-01-01	165	165	27 724	-23 680	8 297	12 341	12 507
Årets resultat	-	-	-	7	-	7	7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	7	-	7	7
Emission hybridobligation	-	-	-	-162	526	364	364
Emission B-aktier	16	16	682	-	-	682	698
Emission teckningsoptioner/LTIP	-	-	-	-3	-	-3	-3
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	423	-423	-	-
Upplupen ränta hybrider 2024	-	-	-	-236	-	-236	-236
Utbetald ränta hybrider 2025	-	-	-	-325	-	-325	-325
Valutaförändring innehållen ränta hybrid 2025	-	-	-	12	-	12	12
Innehållen ränta Hybrid	-	-	-	548	-	548	548
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	-53	-	-53	-53
Utgående eget kapital 2025-12-31	181	181	28 406	-23 468	8 401	13 338	13 520

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital.

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		164	-1 302
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Nedskrivning innehav i dotterbolag		220	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag		53	928
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag		-	11
Värdeförändring finansiella instrument		-225	238
Finansnetto		-151	-221
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		-	123
Erlagd ränta		-926	-17 627
Erhållen ränta		479	18 226
Betald skatt		-49	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-435	377
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		267	-289
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-44	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-212	-147
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-873	-21 951
Försäljning aktier i dotterföretag		-	35 357
Försäljning andelar i intresseföretag		1 173	8 329
Förändring av fordringar hos intresseföretag		-136	4 883
Förändring av fordringar hos koncernföretag		18 198	-17 792
Förändring av finansiella tillgångar		459	-482
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	1 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten		18 821	9 725
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner		-3	12
Emission hybridobligation		364	-
Inlösen hybridobligationer		-	-3 136
Återköp D-akiter		-	-354
Utbetald utdelning		-	-2 133
Utbetald utdelning, hybridobligationer		-	-405
Förändring skulder koncernföretag		-10 397	-137
Amortering lån		-7 569	-5 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 605	-11 718
Periodens kassaflöde		1 004	-2 140
Likvida medel vid periodens början		1 323	3 463
Likvida medel vid periodens slut	14	2 327	1 323

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

Under 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. För vidare information se 2024 års Årsredovisning.

För övriga uppskattningar och bedömningar, se Not 3 i Koncern

NOT 3 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2025	2024
Revisionsuppdraget	11	15
Annan revisionsverksamhet	1	3
Övriga tjänster	1	6
Summa	13	24

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.

	2025	2024
Erhållna utdelningar från koncernföretag	3	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-229	-8
Summa	-226	-8

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2025	2024
Ränteintäkter från koncernbolag	682	17 900
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	-11	247
Övriga finansiella intäkter	37	51
Summa	708	18 198
Erhållna utdelningar	3	123
Realisationsresultat försäljning koncernföretag	-7	200
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-222	-208
Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter	482	18 312

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2025	2024
Räntekostnader, räntederivat	90	400
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	90	400
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2025	2024
Räntekostnader till koncernbolag	-523	-16 493
Övriga räntekostnader	8	-901
Övriga finansiella kostnader	-233	-98
Summa	-748	-17 492
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-659	-17 092

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.

	2025	2024
Erhållet koncernbidrag	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Summa	-	-

	2025	2024
Skatt på årets resultat	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt underskott	-240	509
Uppskjuten skatt derivat	83	-428
Summa uppskjuten skatt	-157	81
Redovisad skatt	-157	81

Avstämning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat före skatt	164	-1 302
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	-34	268
Skatteeffekt av:		
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-11	-
Ej skattepliktiga intäkter	-214	343
Ej avdragsgilla kostnader	-86	-204
Ej avdragsgilla räntekostnader	-13	-
Temporära skillnader avseende derivat	-	-327
Temporära skillnader avseende underskott	201	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Redovisad skatt	-157	81
Effektiv skattesats	96%	6%

Avstämning uppskjuten skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-315	-593
Uppskjuten skatt finansiella instrument	588	655
Utgående redovisat värde	272	62

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 764	28 378
Förvärv/aktieägartillskott	873	21 951
Nedskrivningar	-220	-208
Försäljningar	-	-35 357
Utgående redovisat värde	15 418	14 764

Direktägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Säte	Aktier	Kapitalandel	Redovisat värde	
					2025-12-31	2024-12-31
SBB Samhäll Norden 1 AB	559487-8695	Stockholm	25 000	100%	15 416	14 718
SBB LSS Housing AB	559464-1648	Stockholm	25 000	100%	-	40
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	-	6
SBB Treasury OYJ	3147399-4	Helsingfors	1 000	100%	-	-
SBB Social Infra AB	559438-5386	Stockholm	25 000	100%	1	-
Redovisat värde i moderföretaget					15 418	14 764

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Aktiebolaget Högkullen (publ)	559002-5465	Sverige	100	Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Sverige	100	Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Sverige	100
Apriilstaden Fastigheter AB	556921-1229	Sverige	70	Bostadsrättsföreningen Elverkshuset	769630-5171	Sverige	100
Apriilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB	559359-2487	Sverige	70	Botanikern Garage AB	559192-9814	Sverige	75
Apriilstaden Fastigheter Projekt 2 AB	559359-2552	Sverige	70	Dalbo Holding 1 AB	559099-1500	Sverige	74
Apriilstaden Fastigheter Projekt 3 AB	559359-2529	Sverige	70	E:A Årby Norra Fastigheter II AB	559338-1741	Sverige	62
Apriilstaden Fastigheter Projekt 4 AB	559359-2537	Sverige	70	EA Årby Norra Fastighets AB	559338-1774	Sverige	62
Apriilstaden Fastigheter Projekt 5 AB	559359-2560	Sverige	70	Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Sverige	100
Apriilstaden Fastigheter Örbyleden AB	559359-2495	Sverige	70	Fastighets AB Larus	559003-2602	Sverige	100
				Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Sverige	100	IB Bostad 100 AB	559322-4271	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Sverige	100	IB Bostad 13 AB	559068-8791	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 107 AB	559282-0418	Sverige	100	IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 108 AB	559291-0847	Sverige	100	IB Bostad 19 AB	559068-8775	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 120 AB	559382-4831	Sverige	100	IB Bostad 25 AB	559070-4507	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 123 AB	559382-4864	Sverige	100	IB Bostad 28 AB	559070-4564	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 127 AB	559384-7212	Sverige	100	IB Bostad 37 AB	559070-4697	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 129 AB	559384-7238	Sverige	100	IB Bostad 43 AB	559111-7949	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 132 AB	559384-7261	Sverige	88	IB Bostad 49 AB	559129-5638	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 133 AB	559395-8100	Sverige	100	IB Bostad 56 AB	559154-7558	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 134 AB	559395-8118	Sverige	100	IB Bostad 57 AB	559154-7541	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 135 AB	559395-8126	Sverige	100	IB Bostad 58 AB	559154-7533	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 136 AB	559395-8134	Sverige	100	IB Bostad 6 AB	559062-6155	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 137 AB	559395-8142	Sverige	100	IB Bostad 64 AB	559161-5660	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 138 AB	559395-8159	Sverige	100	IB Bostad 66 AB	559162-1361	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Sverige	100	IB Bostad 69 AB	559162-1395	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Sverige	100	IB Bostad 71 AB	559162-1411	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Sverige	100	IB Bostad 72 AB	559162-1437	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 31 AB	559115-3308	Sverige	100	IB Bostad 73 AB	559162-1429	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Sverige	100	IB Bostad 84 AB	559266-0814	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Sverige	100	IB Bostad 9 AB	559065-1849	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Sverige	100	IB Bostad 95 AB	559305-4835	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Sverige	100	IB Mitt AB	556901-7865	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Sverige	100	IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Sverige	100	Jagbacken Fastighets III AB	559197-3895	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Sverige	100	Jagbacken Fastighets IV AB	559197-3903	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Sverige	100	Jagbacken Fastighets V AB	559204-7251	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Sverige	100	Jagbacken Fastighets VI AB	559204-7269	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Sverige	100	Jagbacken Parkering AB	559447-5641	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Sverige	100	Jagbacken Växel n 1 AB	559341-1969	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Sverige	100	Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Sverige	100	Karlbergsvägen 77 Fastighets AB	559084-4352	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Sverige	100	Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Finland	100
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Sverige	100	Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Finland	100
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Sverige	100	Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Finland	100
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Sverige	100	KlaraBo HoldCo A AB	559535-8143	Sverige	62
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Sverige	100	KlaraBo HoldCo C AB	559535-8168	Sverige	62
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Sverige	100	KlaraBo Trelleborg 2 AB	556684-7116	Sverige	62
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Sverige	100	Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Sverige	100	LYN PARKERING AS	996440192	Norge	100
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Sverige	100	Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening	769634-4352	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 72 AB	559154-7608	Sverige	100	Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening	769634-4402	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 76 AB	559153-7948	Sverige	100	Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 78 AB	559159-7520	Sverige	100	Nordsten H1 AB	559210-8418	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Sverige	100	Nordsten H3 AB	559340-6423	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 80 AB	559159-7488	Sverige	100	Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 81 AB	559159-7454	Sverige	100	Nya Gimmel AB	559082-2580	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 84 AB	559162-1270	Sverige	100	NYK Fastighets AB	556970-3969	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 86 AB	559162-1312	Sverige	100	Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 92 AB	559174-5947	Sverige	100	Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 94 AB	559202-3179	Sverige	100	Offentliga Hus i Norden AB (publ)	556824-2696	Sverige	100
FI Norra Årby AB	559201-9169	Sverige	62	OH Borås AB	556982-9632	Sverige	100
FI Årby Norra Ii AB	559327-2031	Sverige	62	OH Bunge AB	556872-0964	Sverige	100
FI Årby Norra Iiii AB	559338-9751	Sverige	62	OH Nynäs AB	556887-6626	Sverige	100
FI-Nystavaren AB	559181-7266	Sverige	62	OH P19 AB	559176-1449	Sverige	100
Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för.	757202-7253	Sverige	62	OH Torpeden 8 i Södertälje Kommandit-bolag	916507-0542	Sverige	100
Gyllene Ratten Aktiebolag	556773-2804	Sverige	100	OH Träffpunkten AB	556993-3418	Sverige	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Sverige	100	OH Årjäng AB	556892-6041	Sverige	100
Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB	559255-4033	Sverige	100	OHNYAB 25 AB	559089-7954	Sverige	100
Hemfosa Fastigheter AB	556917-4377	Sverige	100	OHNYAB 35 AB	559169-8542	Sverige	100
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Sverige	100	OHNYAB 38 AB	559225-7280	Sverige	100
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Sverige	100				
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Sverige	100				

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Orminge Fastighetsutveckling AB	559256-9031	Sverige	100	Samterna Utvecklings AB	559162-1288	Sverige	100
P&E Skatan Invest AB	559059-8909	Sverige	74	SBB Adrian HoldCo AB	556837-4309	Sverige	100
Projekt Bacchus 1 AB	559378-1551	Sverige	100	SBB Alexander AB	556987-3937	Sverige	100
Projekt Bacchus 2 AB	559378-1569	Sverige	100	SBB Backa Trygghetsbostaden AB	559469-6394	Sverige	100
Projekt Bacchus 3 AB	559378-1627	Sverige	100	SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag	916775-5942	Sverige	100
Projekt Bacchus 4 AB	559378-1635	Sverige	100	SBB Barnfröken 1 AB	559410-2690	Sverige	100
QUATTRO EIENDOM AS	986492607	Norge	100	SBB Bilda AB	559226-7347	Sverige	100
Romberga Fastigheter i Enköping AB	559288-4497	Sverige	100	SBB Björken Holding AB	559105-7632	Sverige	100
Romberga Förvaltning AB	559142-5193	Sverige	100	SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Sverige	100
Samhäll 1 AB	559062-6171	Sverige	100	SBB Bofast AB	559405-5146	Sverige	100
Samhäll 100 AB	559252-4911	Sverige	100	SBB Bolunden AB	556723-4488	Sverige	100
Samhäll 101 AB	559252-4671	Sverige	100	SBB Bostäder AB	556902-4598	Sverige	100
Samhäll 106 AB	559252-4721	Sverige	100	SBB Brogården AB	559138-3277	Sverige	100
Samhäll 107 AB	559252-4739	Sverige	100	SBB Carl Krook AB	556660-0325	Sverige	100
Samhäll 113 AB	559319-0175	Sverige	100	SBB Dallas AB	556830-9396	Sverige	100
Samhäll 114 AB	559319-0183	Sverige	100	SBB Eken HoldCo AB	556828-8350	Sverige	100
Samhäll 118 AB	559343-3427	Sverige	100	SBB Elverkshuset AB	559084-9914	Sverige	100
Samhäll 12 AB	559065-1914	Sverige	100	SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	Sverige	100
Samhäll 121 AB	559343-3435	Sverige	100	SBB Enenträdet AB	559267-3445	Sverige	100
Samhäll 134 AB	559410-2757	Sverige	100	SBB Fullerö AB	559286-0117	Sverige	100
Samhäll 136 AB	559410-2773	Sverige	100	SBB Fullerö Fastighetsholding AB	559268-4749	Sverige	100
Samhäll 36 AB	559070-4622	Sverige	100	SBB Fullerö Holding AB	559251-3369	Sverige	100
Samhäll 38 AB	559070-4580	Sverige	100	SBB Fusion 2025 AB	559464-1663	Sverige	100
Samhäll 38.5 AB	559427-1065	Sverige	100	SBB Fusion AB	559464-1655	Sverige	100
Samhäll 43 AB	559105-3078	Sverige	100	SBB Fyrklövern AB	559162-3094	Sverige	100
Samhäll 44 AB	559105-3029	Sverige	100	SBB Halmicum AB	559122-1493	Sverige	100
Samhäll 44.2 AB	559427-1180	Sverige	100	SBB Hamkullen AB	559315-5582	Sverige	100
Samhäll 45 AB	559105-3086	Sverige	100	SBB HusBacc Utveckling AB	559079-7741	Sverige	100
Samhäll 47 AB	559105-3011	Sverige	100	SBB HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	Sverige	100
Samhäll 49 AB	559108-3844	Sverige	100	SBB Höganäs 15 Kommanditbolag	969675-3848	Sverige	100
Samhäll 50 AB	559108-3810	Sverige	100	SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Sverige	100
Samhäll 53 AB	559115-3134	Sverige	100	SBB i Oskarshamn AB	559440-4922	Sverige	100
Samhäll 57 AB	559124-0121	Sverige	100	SBB Jagbacken Holding 1 AB	559291-7859	Sverige	100
Samhäll 58 AB	559124-0139	Sverige	100	SBB Jagbacken Holding AB	559275-9384	Sverige	100
Samhäll 61 AB	559089-3391	Sverige	100	SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Sverige	100
Samhäll 62 AB	559152-5299	Sverige	100	SBB Karlevox AB	556715-4488	Sverige	100
Samhäll 7 AB	559064-1402	Sverige	100	SBB Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Sverige	100
Samhäll 71 AB	559162-1338	Sverige	100	SBB Karlskoga AB	556073-9806	Sverige	100
Samhäll 73 AB	559162-1296	Sverige	100	SBB Karlskrona AB	556678-7783	Sverige	100
Samhäll 75 AB	559162-1320	Sverige	100	SBB Linet Holding AB	559105-7616	Sverige	100
Samhäll 78 AB	559164-8851	Sverige	100	SBB Luxpol AB	556966-5804	Sverige	100
Samhäll 9 AB	559065-1898	Sverige	100	SBB Management 2 AB	559200-1464	Sverige	100
Samhäll 98 AB	559244-0365	Sverige	100	SBB Management AB	559200-1449	Sverige	100
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Sverige	100	SBB Norden HoldCo 1 AB	559464-1622	Sverige	100
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Sverige	100	SBB Norge AB	559070-4705	Sverige	100
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Sverige	100	SBB Norra AB	559162-3136	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Sverige	100	SBB NQ Holding 1 AB	559497-4213	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Sverige	100	SBB NYAB 9 AB	559168-5788	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Sverige	100	SBB Nöthagen 1 AB	559419-5371	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB	559055-8648	Sverige	100	SBB Nöthagen 2 AB	559419-5389	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB	556601-4154	Sverige	100	SBB Nöthagen 3 AB	559419-5397	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ)	559487-8703	Sverige	100	SBB Nöthagen 4 AB	559419-5405	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB	559070-4689	Sverige	100	SBB Nöthagen 5 AB	559419-5413	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB	559053-5182	Sverige	100	SBB Nöthagen AB	559419-5363	Sverige	100
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Sverige	100	SBB Odalen Fastigheter AB	556947-5014	Sverige	100
Samterna Fastighets 1 AB	559174-5848	Sverige	100	SBB Orminge Väsjön 1 Holding AB	559267-5218	Sverige	100
Samterna Holding 1 AB	559206-8042	Sverige	100	SBB Orminge Väsjön Holding AB	559270-5429	Sverige	100
Samterna Holding 2 AB	559206-8091	Sverige	100	SBB Prisvård Bostad AB	559210-8251	Sverige	100
				SBB Projekt 1 AB	559223-8439	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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Propco 8.3 AB	559408-9848	Sverige	100	SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Sverige	100
SBB PuB AB	556819-2842	Sverige	100	SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Sverige	100
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Sverige	100	SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Sverige	100
SBB Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Sverige	100	SSM Hold Services AB	559051-9459	Sverige	100
SBB Rödjan AB	559105-7780	Sverige	100	SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Sverige	100
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Sverige	100	SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Sverige	100
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Sverige	100	SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Sverige	100
SBB Samhällsfastigheter 1 AB	559226-7354	Sverige	100	SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Sverige	100
SBB Samhällsfastigheter 2 AB	559324-0384	Sverige	100	SSM Holding AB	556533-3902	Sverige	100
SBB Samhällsfastigheter AB	559242-6968	Sverige	100	SSM Hyres B AB	559143-8964	Sverige	100
SBB SANDNES SENTRUMSUTVIKLING AS	990156840	Norge	100	SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Sverige	100
SBB SANDNES SENTRUMSUTVIKLING HOLDING AS	990029032	Norge	100	SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Sverige	100
SBB SELGERGARANTI AS	989855328	Norge	100	SSM PG Bygg AB	559115-1930	Sverige	100
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Sverige	100	SSM Property Services AB	559051-9467	Sverige	100
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Sverige	100	SSM Sjöstaden AB	559140-8728	Sverige	100
SBB Skellefteå Holding AB	559146-5868	Sverige	100	SSM Spånga Fast AB	559109-4080	Sverige	100
SBB Slott 2 AB	559333-7388	Sverige	100	Sveafastigheter 1.101 Holding AB	559281-0856	Sverige	62
SBB Slott AB	556762-6758	Sverige	100	Sveafastigheter 1.102 Holding AB	559464-0939	Sverige	62
SBB SocialCo HoldCo 1 AB	559446-2458	Sverige	100	Sveafastigheter 1.201 Holding AB	559266-0780	Sverige	62
SBB SocialCo HoldCo 2 AB	559446-2466	Sverige	100	Sveafastigheter 1.202 Holding AB	559266-0806	Sverige	62
SBB SocialCo HoldCo 3 AB	559479-5709	Sverige	100	Sveafastigheter 1.203 Holding AB	559266-0863	Sverige	62
SBB SocialCo HoldCo 4 AB	559479-5717	Sverige	100	Sveafastigheter 1.204 Holding AB	559266-0871	Sverige	62
SBB Solcellspark Hallstahammar AB	559247-5924	Sverige	100	Sveafastigheter 1.205 Holding AB	559266-0889	Sverige	62
SBB Solen AB	556796-8408	Sverige	100	Sveafastigheter 1.206 Holding AB	559266-0897	Sverige	62
SBB Stensta Utveckling AB	559095-4367	Sverige	100	Sveafastigheter 1.207 Holding AB	559266-0905	Sverige	62
SBB Stockholm AB	556740-9841	Sverige	100	Sveafastigheter 1.208 Holding AB	559266-0798	Sverige	62
SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	Sverige	100	Sveafastigheter 1.209 Holding AB	559266-0822	Sverige	62
SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	Sverige	100	Sveafastigheter 1.210 Holding AB	559266-0830	Sverige	62
SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	Sverige	100	Sveafastigheter 1.211 Holding AB	559266-0848	Sverige	62
SBB Sägklingen AB	559242-0128	Sverige	100	Sveafastigheter 1.212 Holding AB	559266-0855	Sverige	62
SBB Sägklingen i Västerås AB	559197-6088	Sverige	100	Sveafastigheter 1.213 Holding AB	559481-7628	Sverige	62
SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	Sverige	100	Sveafastigheter 1.214 Holding AB	559464-0954	Sverige	62
SBB Tuna Äng 1 AB	559508-4277	Sverige	100	Sveafastigheter 1.301 Holding AB	559464-1010	Sverige	62
SBB Tuolluvaara AB	559179-1495	Sverige	100	Sveafastigheter 1.401 Holding AB	559464-1077	Sverige	62
SBB Umeå 4 AB	559229-6718	Sverige	100	Sveafastigheter 1.402 Holding AB	559464-1275	Sverige	62
SBB Utveckling AB	559093-4526	Sverige	100	Sveafastigheter 1.403 Holding AB	559464-1085	Sverige	62
SBB Utveckling Holding I AB	559147-6469	Sverige	100	Sveafastigheter 1.404 Holding AB	559464-1093	Sverige	62
SBB Utveckling Holding II AB	559273-2977	Sverige	100	Sveafastigheter 1.408 Holding AB	559464-1101	Sverige	62
SBB Viken 2 AB	559319-8327	Sverige	100	Sveafastigheter 1.411 Holding AB	559464-1184	Sverige	62
SBB Villor 1 AB	559378-1601	Sverige	100	Sveafastigheter 1.412 Holding AB	559464-1192	Sverige	62
SBB Villor 2 AB	559378-1619	Sverige	100	Sveafastigheter 1.413 Holding AB	559464-1200	Sverige	62
SBB Vård AB	559050-6019	Sverige	100	Sveafastigheter 1.501 Holding AB	559185-5654	Sverige	62
SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	Sverige	100	Sveafastigheter 1.502 Holding AB	559347-1997	Sverige	62
SBB Vårdbyggen Nässjö AB	559099-1112	Sverige	100	Sveafastigheter 1.503 Holding AB	559070-4713	Sverige	62
SBB Vårdbyggen Strömsbro AB	559064-2640	Sverige	100	Sveafastigheter 1.504 Holding AB	559276-5571	Sverige	62
SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	Sverige	100	Sveafastigheter 1.505 Holding AB	559276-5621	Sverige	62
SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	Sverige	100	Sveafastigheter 1.506 Holding AB	559374-8642	Sverige	62
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Sverige	100	Sveafastigheter 1.507 Holding AB	559314-1442	Sverige	62
SBB Örebro Leverantören 1 AB	559508-4285	Sverige	100	Sveafastigheter 1.508 Holding AB	559347-1989	Sverige	62
Slaggvarpen AB	556810-7204	Sverige	100	Sveafastigheter 2.101 Holding AB	559281-0864	Sverige	62
SocialCo Fastigheter AB	559547-5053	Sverige	100	Sveafastigheter 2.102 Holding AB	559464-1374	Sverige	62
Sommarsol exploatering Holding AB	559239-7227	Sverige	100	Sveafastigheter 2.103 Holding AB	559464-1234	Sverige	62
Sommarsol Förskolefastighets AB	559316-8197	Sverige	100	Sveafastigheter 2.104 Holding AB	559464-1242	Sverige	62
Sommarsol utveckling AB	559239-7243	Sverige	100	Sveafastigheter 2.105 Holding AB	559464-1259	Sverige	62
SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag	556529-3650	Sverige	100	Sveafastigheter 2.106 Holding AB	559464-1382	Sverige	62
SSM Elverksdelar 1 AB	559302-2311	Sverige	100	Sveafastigheter 2.201 Holding AB	559277-2049	Sverige	62
SSM Elverksdelar 2 AB	559302-2303	Sverige	100	Sveafastigheter 2.202 Holding AB	559277-2098	Sverige	62
SSM Elverksdelar 3 AB	559302-2295	Sverige	100	Sveafastigheter 2.203 Holding AB	559277-2114	Sverige	62
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Sverige	100	Sveafastigheter 2.301 Holding AB	559464-1358	Sverige	62
SSM Hold Akalla AB	559140-8751	Sverige	100	Sveafastigheter 3.101 Holding AB	559464-0970	Sverige	62
SSM Hold D AB	556925-8618	Sverige	100	Sveafastigheter 3.102 Holding AB	559464-1044	Sverige	62
SSM Hold Elverksdelar AB	559302-2378	Sverige	100	Sveafastigheter 3.103 Holding AB	559464-0962	Sverige	62
				Sveafastigheter 3.104 Holding AB	559464-0988	Sverige	62

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter 3.105 Holding AB	559423-7314	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	559171-7896	Sverige	75
Sveafastigheter 3.106 Holding AB	559326-6348	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	559169-8583	Sverige	75
Sveafastigheter 3.107 Holding AB	559364-1656	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	559256-4016	Sverige	62
Sveafastigheter 3.108 Holding AB	559423-7322	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	559376-6859	Sverige	62
Sveafastigheter AB (publ)	559449-4329	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	559273-3124	Sverige	62
Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB	559161-9936	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	559256-4024	Sverige	62
Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB	556667-8842	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	559301-4714	Sverige	62
Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	559464-1168	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	559335-6594	Sverige	62
Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	559070-4721	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	559256-3992	Sverige	62
Sveafastigheter Boden Tuppen AB	559457-8311	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1: 1 A AB	559210-1967	Sverige	62
Sveafastigheter Borlänge AB	559079-3625	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1: 1 E AB	559242-8477	Sverige	62
Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	916898-6546	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	559232-8768	Sverige	62
Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	916898-6553	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	559335-6628	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	559229-3921	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	559335-6610	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Bro AB	559376-6883	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	559301-4680	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	559306-0477	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	559235-5084	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Sättra 2:1 AB	559141-1268	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	559210-1975	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Linné AB	559074-2051	Sverige	75	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	559335-6669	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB	559098-5650	Sverige	75	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	559122-6070	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB	559098-5171	Sverige	75	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	559301-4706	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 A AB	559122-6047	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	559301-4649	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	559235-4996	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	559376-6867	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	559235-4996	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	556700-2067	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	559171-7839	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	559122-6039	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	559335-6651	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559235-4988	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	559171-7847	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	Sverige	100	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	559147-6451	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	559418-4730	Sverige	75	Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	559301-4656	Sverige	62
Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413	Sverige	100	Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559080-4299	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	Sverige	62	Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	559080-4323	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	559080-4265	Sverige	62	Sveafastigheter Development AB	556985-1271	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	559122-2921	Sverige	62	Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB	556436-7000	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	559122-2905	Sverige	62	Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	556902-3020	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	559256-3984	Sverige	62	Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	556813-9249	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	559131-3530	Sverige	62	Sveafastigheter Exporten 1 AB	556879-9315	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	559171-7946	Sverige	62	Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	559105-9976	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	559220-1015	Sverige	62	Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB	559149-4827	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	559256-3976	Sverige	62	Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	559408-9921	Sverige	62
Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	559301-4672	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	559322-6664	Sverige	75				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	559335-6677	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	559335-6685	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	559376-6818	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	559464-1028	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	559464-1036	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	556984-1660	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	559464-1051	Sverige	62				
Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	556975-6389	Sverige	62				
Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	559334-4087	Sverige	61				
Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16 :1 C AB	559122-6013	Sverige	62				
Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	559225-1168	Sverige	62				
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	559171-7854	Sverige	62				
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	559216-8610	Sverige	62				
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	559232-8735	Sverige	62				

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	556729-9853	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona 3 AB	559267-6406	Sverige	62
Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	559340-1218	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona 5 AB	556727-3643	Sverige	62
Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	559340-1226	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona AB	556768-2033	Sverige	62
Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB	559300-7254	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	559152-8756	Sverige	62
Sveafastigheter Helsingborg 1 AB	559106-8894	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	556925-2017	Sverige	62
Sveafastigheter Helsingborg 2 AB	559153-7831	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB	556064-4105	Sverige	62
Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	556442-9206	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	556685-4096	Sverige	62
Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	559135-0722	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB	556514-2964	Sverige	62
Sveafastigheter HoldCo B AB	559535-8150	Sverige	62	Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	559220-6964	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Lavinan 5 AB	556868-2545	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB	559276-5407	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB	559276-5415	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Riket AB	559276-5357	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 2.1 AB	559464-1226	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	559273-5087	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 2.2 AB	559464-1283	Sverige	62	Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	559276-5340	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 2.3 AB	559464-1341	Sverige	62	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	559223-3927	Sverige	62
Sveafastigheter Holding 3 AB	559464-1119	Sverige	62	Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	559218-8444	Sverige	62
Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	Sverige	62	Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	559204-0462	Sverige	62
Sveafastigheter Holding Botanikern AB	559192-9863	Sverige	75	Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	556707-4504	Sverige	62
Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	559479-1898	Sverige	62	Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	556686-3493	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs 1 AB	559313-5964	Sverige	62	Sveafastigheter Nacka Sicklagubb AB	556810-8517	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB	556851-0902	Sverige	62	Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB	556742-5912	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	556720-6247	Sverige	62	Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB	556973-7264	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	556547-7550	Sverige	62	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	559208-8735	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	969661-1046	Sverige	62	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	559229-6551	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	559191-4691	Sverige	62	Sveafastigheter Nyköping AB	556897-8232	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	559019-0228	Sverige	62	Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	559481-7602	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	559206-2524	Sverige	62	Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	559464-1390	Sverige	62
Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	556828-3138	Sverige	62	Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	559114-4240	Sverige	62
Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	559199-5153	Sverige	62	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan 21 AB	559114-4257	Sverige	62
Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	559177-6645	Sverige	62	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan Holding AB	559114-5064	Sverige	62
Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	556516-1303	Sverige	62	Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB	556697-5107	Sverige	62
Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	559481-7537	Sverige	62	Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB	559440-7644	Sverige	62
Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	559162-1221	Sverige	62	Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB	559481-7552	Sverige	62
Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	559157-9866	Sverige	62	Sveafastigheter Oskarshamn Mercurius 4 AB	559481-7545	Sverige	62
Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB	556586-2199	Sverige	62	Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	559152-5307	Sverige	62
Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB	559146-6056	Sverige	62	Sveafastigheter Parkering Holding AB	559297-0353	Sverige	62
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	559287-3797	Sverige	62	Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	559464-1176	Sverige	62
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	559287-3805	Sverige	62	Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB	559235-5001	Sverige	62
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	559287-3813	Sverige	62	Sveafastigheter Services AB	559449-4337	Sverige	62
Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB	559324-0194	Sverige	62	Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	559031-5262	Sverige	62
Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	559225-6928	Sverige	62	Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	559131-3563	Sverige	62
Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	559225-6902	Sverige	62	Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB	559368-3559	Sverige	62
Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	559225-6936	Sverige	62	Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	559481-7594	Sverige	62
Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	559225-6910	Sverige	62	Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	559276-5217	Sverige	62
Sveafastigheter Landskrona 1 AB	556693-9491	Sverige	62	Sveafastigheter Skellefteå Julen 1 AB	559341-6984	Sverige	62
Sveafastigheter Landskrona 2 AB	559345-4225	Sverige	62	Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	559050-7967	Sverige	62

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel	Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	559050-7959	Sverige	62	Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	559354-4926	Sverige	62
Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	559457-5101	Sverige	62	Sveafastigheter Umeå Ödla 2 AB	559464-0913	Sverige	62
Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	559457-5119	Sverige	62	Sveafastigheter Unobo Holding AB	559276-5563	Sverige	62
Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	559050-8056	Sverige	62	Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 Kommanditbolag	969633-7709	Sverige	62
Sveafastigheter SLUV Holding AB	559108-5070	Sverige	62	Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	559210-1959	Sverige	62
Sveafastigheter Sländan Holding AB	559090-9668	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	559479-5881	Sverige	62
Sveafastigheter Sollentuna Träkolet 20 AB	559535-1692	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	556974-8527	Sverige	62
Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	559115-8711	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	559122-6088	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	556966-4476	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	559285-3617	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB	556966-4484	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Najaden AB	559285-3609	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	559053-5273	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	556964-1342	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	559045-5068	Sverige	62	Sveafastigheter Västerås Sägklingan AB	559464-1267	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Hållsättra 8 AB	556882-0848	Sverige	62	Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	556883-5515	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Järninge 2 AB	559101-8733	Sverige	62	Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB	559212-5750	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	559183-6043	Sverige	62	Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	556955-0766	Sverige	62
Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	556900-0010	Sverige	62	Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB	559227-2511	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	559167-0772	Sverige	62	Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Sveaorden 2 AB	559513-9535	Sverige	62	TRIGA EIENDOM AS	983714323	Norge	100
Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	559039-2212	Sverige	62	Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB	556878-8268	Sverige	62	Unobo Holding 13 AB	559276-5274	Sverige	100
Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	559114-7938	Sverige	62	Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	Sverige	100
Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Sverige	62	Urbano AB	556720-3608	Sverige	100
Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnässet 14 Kommanditbolag	916563-7035	Sverige	62	VR Bostad H1 AB	559178-4144	Sverige	100
Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	556674-7613	Sverige	62	VR II Bostad AB	559147-9414	Sverige	100
Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	556974-0367	Sverige	62	Väsjön Fastighetsutveckling AB	559247-1477	Sverige	100
Sveafastigheter Söderhamn AB	559004-1728	Sverige	62	Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Sverige	74
Sveafastigheter Södertälje 1 AB	556564-9828	Sverige	62				
Sveafastigheter Södertälje 2 AB	556717-0062	Sverige	62				
Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	559057-0619	Sverige	62				
Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	559202-8830	Sverige	62				
Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB	556588-2841	Sverige	62				
Sveafastigheter Trollhättan 1 AB	559182-0583	Sverige	62				
Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	556456-6486	Sverige	62				
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	559240-0559	Sverige	62				
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	556722-1709	Sverige	62				
Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	559464-0905	Sverige	62				
Sveafastigheter Ulricehamn Krämare 4 AB	559062-5835	Sverige	62				
Sveafastigheter Ulricehamn Krämare 8 AB	559384-7246	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå AB	556748-3903	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	559481-7578	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB	559481-7560	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	556886-6395	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	559323-8255	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Bytesgårdet 5 AB	559464-0921	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Eklunda AB	559023-9199	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	559464-0897	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	559351-8433	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	559302-1701	Sverige	62				
Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	559302-1685	Sverige	62				

NOT 11 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Redovisningsprincip

Moderföretaget redovisar andelar i joint ventures och intresseföretag enligt anskaffningsvärdesmetoden.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 226	10 443
Årets anskaffningar	-	1 226
Årets försäljningar	-1 226	-10 443
Utgående redovisat värde	-	1 226

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernens noter.

12 NOT 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, eventalförpliktelser 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

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	
	2025- 12-31	2024- 12-31	2025- 12-31	2024- 12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	293	17 792
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	29	-
Derivatinstrument	40	268	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	14	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	1	-
Kundfordringar	-	-	12	17
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	53	239
Likviditetsplaceringar	-	-	184	341
Kassa och bank	-	-	2 327	1 323
Summa	40	282	2 899	19 712
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	433	2 947
Obligationslån	-	-	754	6 319
Skulder till koncernföretag	-	-	3 111	13 512
Derivatinstrument	2	167	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	14	40
Summa	2	167	4 312	22 818

Värdering till verkligt värde

Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

Mkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra obser- verbara indata (Nivå 2)	Ej observer- bar indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra obser- verbara indata (Nivå 2)	Ej observer- bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	-	-	14	-	-
Derivatinstrument	-	40	-	-	268	-
Likviditetsplaceringar	184	-	-	341	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivat	-	2	-	-	167	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2025 eller 2024. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 432 mkr (3 051) och obligationslån till 748 mkr (5 747). Bolaget innehar noterade obligationer som är emitterade av andra koncernbolag,

Likviditets- och finansieringsrisk

Moderbolagets kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2025-12-31				
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	433	-	-	433
Obligationslån	751	3	-	-	754
Derivat	-	2	-	-	2
Övriga kortfristiga skulder	14	-	-	-	14
Summa	765	438	-	-	1 203

Löptidsanalys	2024-12-31				
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	594	2 353	-	-	2 948
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	9 474

NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalad förvärvskostnad	2	7
Förutbetalad försäkring	-	5
Förutbetalad ränta	-	-
Förutbetalda leverantörsfakturer	-	0
Övrigt	4	70
Redovisat värde	6	82

NOT 14 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	2 324	1 320
Spärrade medel	3	3
Redovisat värde	2 327	1 323

Spärrade likvida medel avser främst spärrade medel avseende kommande räntebetalningar.

NOT 15 Eget kapital

Per den 31 december 2025 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 409 200 088 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D, varav 44 657 779 har 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.

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	85	85
Redovisat värde	85	85

NOT 17 Fodringar och skulder till koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	17 792	-
Tillkommande fordringar	-	17 792
Avgående fordringar	-17 499	-
Utgående redovisat värde	293	17 792

Skulder till koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	-13 512	-2 042
Tillkommande fordringar	40 875	622 987
Tillkommande skulder	-78 851	-804 418
Avgående fordringar	-43 827	-825 091
Avgående skulder	92 204	995 052
Utgående redovisat värde	-3 111	-13 512
Nettoredovisad skuld (-) /fordran (+) till koncernföretag	-2 818	4 280

Moderbolaget noterade obligationer som är emitterade av andra koncernbolag och som innehas av moderbolaget till följd av det obligationsutbyte som gjordes i december 2024. Dessa uppgår till 293 mkr (17 792). Redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde.

Kreditrisk

Moderbolaget 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	13	11
Upplupna räntor	26	285
Övriga poster	56	76
Redovisat värde	95	372

NOT 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i börsnoterade företag	-	-
Spärrade likvida medel	3	-
Redovisat värde	3	-

NOT 20 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 817	6 387
Garantiåtagande obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB	25 748	31 953
JV-finansieringar	99	200
Redovisat värde	27 664	38 540

Vid årsskiftet har moderbolaget agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 99 mkr (200). Förväntningen är att dessa åtaganden inte kommer leda till negativt kassaflöde.

NOT 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2025

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	161	-10	293	3 111
Summa	161	-10	293	3 111

Transaktioner med närstående 2024

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	347	1 407	17 792	13 512
Summa	347	1 407	17 792	13 512

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 ett räntespann på 4,10-6,84 procent ränta.

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

	2025-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	28 406 178 588
Balanserat resultat	-23 473 957 197
Hybridobligation	8 400 639 575
Årets resultat	6 508 367
	13 339 369 333
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	13 339 369 333
	13 339 369 333

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandards 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 25, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 22 mars 2026

Stockholm den 22 mars 2026

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Kjell Inge Røkke
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Lennart Shuss
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2026

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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–64. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–124 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–64. 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 2025 till 34 935 Mkr och årets värdeförändringar till –761 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2025 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 54 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.

Transaktion med PPI

Beskrivning av området

Den 11 november 2025 ingick Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) tre avtal med Public Property Invest ASA ("PPI") om försäljning av dess samhällsfastighetsportfölj, motsvarande ett värde om ca 32 miljarder kronor.

Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025 innebärande att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs innehav i PPI ökade till 40,6% av aktierna och 34,22% av rösterna, innebärande att PPI fortsatt klassificeras som ett intresseföretag.

Andelarna värderas vid tidpunkt för avyttringen till verkligt värde.

Transaktionen är att anse som väsentlig såväl ur ett redovisningsmässigt som ett värderingsperspektiv varför vi anser att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2025.

En beskrivning av transaktionen och värdering av densamma framgår av not 33 Avvecklad verksamhet, not 34 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat den redovisningsmässiga hanteringen och granskat redovisningen av transaktionen. Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använd värderingsmetod samt även bedömt rimligheten i bolagets antaganden och bedömningar som legat till grund för beräkning av substansrabatten. 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 1–51 samt 130–137. 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 an-svarar 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 koncernredo-visningen. 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 revisions-bevis 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 Samhällsbyggnads-bolaget i Norden AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkstäl-lande 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 revisionssed 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 be-träffande 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 ersättningsskyl-dighet 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, vid-tagna 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 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 närallgande 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.

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–64 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 13 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 22 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981–7660

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidan 26 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s hållbarhetsredovisning

Till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981–7660

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhets-redovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 25-51 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar 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 delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilket framgår på sidan 26 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att

hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhets-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen 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 upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Stockholm den 22 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Definitioner

Finansiella definitioner

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

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

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

Aktuellt substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, derivat och med avdrag för bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent. Justering görs för minoritetens andel av ovan justeringar samt för SBBs andel av uppskjuten skatt, goodwill, derivat och med avdrag för bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent i joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav.

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

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

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

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

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

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

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

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde, kr

Aktuellt substansvärde med återläggning för goodwill och bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent. Justering för minoritetens andel för ovan justeringar samt för SBBs andel av goodwill och bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent i joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav.

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

Nettoskuld, kr

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

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Resultat per stamaktie D, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

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

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

Direktavkastning fastigheter, %

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

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

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, exklusive segment Utveckling.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, inklusive segment Utveckling.

Genomsnittlig kontraktslängd utvecklingsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för utvecklingsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	1 871	1 872
Hyresintäkter, avvecklad verksamhet	1 380	1 837
Hyresintäkter SBB Infrastructure AB, avvecklad verksamhet	383	308
Hyresintäkter SBB Social Facilities AB, avvecklad verksamhet	630	383
Hyresintäkter SBB Residential Property AB, kvarvarande verksamhet	401	373
Hyresintäkter totalt	4 665	4 773
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	-622	-831
Administrationskostnader, avvecklad verksamhet	-199	-224
Administrationskostnader SBB Infrastructure AB, avvecklad verksamhet	-38	-84
Administrationskostnader SBB Social Facilities AB, avvecklad verksamhet	-42	-47
Administrationskostnader SBB Residential Property AB, kvarvarande verksamhet	-68	-70
Administrationskostnader totalt	-969	-1 255
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB, kvarvarande verksamhet	114	76
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB, avvecklad verksamhet	71	59
Administrationskostnader totalt, netto	-855	-1 180
Administrationskostnader totalt, netto	-855	-1 180
Hyresintäkter totalt	4 665	4 773
Administrationskostnader i förhållande till hyresintäkter, %	18%	25%

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 126	17 576
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 698	14 851
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2 308	-6 177
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-20%	-42%
Uppräkning till helår	-	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-20%	-42%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
IB Totalt eget kapital	26 494	36 799
UB Totalt eget kapital	25 323	26 494
Genomsnittligt totalt eget kapital	25 909	31 647
Periodens resultat	-2 308	-6 177
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	-9%	-20%
Uppräkning till helår	-	-
Avkastning på totalt eget kapital	-9%	-20%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	39 988	55 738
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 978	-2 862
Räntebärande nettoskuld	35 010	52 876
Balansomslutning	69 409	86 916
Belåningsgrad	50%	61%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (rullande 12 månader)	1 202	2 348
Förvaltningsfastigheter	34 935	55 653
Byggrätter och pågående projekt	-6 160	-7 654
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	28 775	47 999
Direktavkastning	4,2%	4,9%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, Rullande 12 månader, kvarvarande verksamhet	1 173	1 160
Driftnetto, Rullande 12 månader, avvecklad verksamhet	1 093	1 412
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	2 266	2 572
Förvaltningsfastigheter, 2025-12-31	34 935	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 061	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-12-31	27 874	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-09-30	54 694	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 380	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-09-30	47 314	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	54 438	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 338	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-06-30	47 100	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	55 061	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 099	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	47 962	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	55 653	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 654	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	47 999	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	-	53 867
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 955
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	-	45 912
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	-	54 417
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-9 126
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	-	45 291
Förvaltningsfastigheter, 2024-03-31	-	67 343
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 248
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-03-31	-	59 095
Förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	-	73 205
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 603
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-12-31	-	64 602
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	43 650	52 580
Direktavkastning, 12 månader	5,2%	4,9%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	1 173	1 160
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 093	1 412
Justering till normaliserat driftnetto	-1 064	-224
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 202	2 348

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	75	1 264
Ej pantsatt fastighetsvärde	11 170	15 601
Nyttjanderätt tomträtt	347	563
Inventarier	71	131
Uppskjutna skattefordringar	485	928
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	25 561	24 077
Likviditetsplaceringar	183	371
Kundfordringar och övriga fordringar	773	1 310
Derivat	92	325
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-14 929	-14 758
Ej pantsatta tillgångar	23 828	29 815
Ej säkerställda lån	30 168	38 583
Likvida medel	-4 795	-2 491
Netto icke säkerställd senior skuld	25 374	36 092
Ej pantsatt kvot	0,94	0,83

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Samhälle	-	1 447
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 594	1 580
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utbildning	-	33
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	1 594	3 061
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Samhälle	-	1 530
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 672	1 706
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utbildning	-	33
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 672	3 269
Ekonomisk uthyrningsgrad	95,3%	93,6%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utveckling	273	245
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utveckling	418	342
Ekonomisk uthyrningsgrad, Utveckling	65,3%	71,5%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, totalt	1 867	3 305
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, totalt	2 090	3 611
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling	89,3%	91,5%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	665	380
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 279
Tomträttsavgälder	-11	-6
Resultat från joint ventures och intresseföretag		
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 443	1 309
varav finansiella poster	-1 113	-1 185
Avvecklad verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	965	1 248
Ränteintäkter och liknande resultatposter	639	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-107
Tomträttsavgälder	-10	-12
Resultat från joint ventures och intresseföretag		
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	683	434
varav finansiella poster	-1 272	-862
Förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet ¹⁾	744	611
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	0,48	0,42

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 130 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 175	2 572
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-367	-648
Driftnetto jämförbart bestånd	808	1 924
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	752	1 796
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	56	128
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,4	7,1

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	1 874	3 704
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-609	-930
Hyresintäkter jämförbart bestånd	1 265	2 779
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 207	2 634
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	58	144
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	4,8	5,5

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Eget kapital	25 323	26 494
Uppskjuten skatt exklusive uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	1 581	1 679
Summa	26 904	28 173
Balansomslutning	69 409	86 916
Justerad soliditet	39%	32%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	655	380
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	262	99
Resultat före finansiella poster	927	478

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	1 781	-4 962
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	909	-5 409
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	0,58	-3,72
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,58	-3,72

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-4 088	-1 215
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-4 960	-1 661
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	-3,19	-1,14
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-3,19	-1,14

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-2 308	-6 177
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-3 180	-6 623
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	-2,04	-4,55
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,04	-4,55

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 819	16 816
Obligationslån	30 168	38 922
Räntebärande skuld	39 988	55 737

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	39 988	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 978	-2 862
Räntebärande nettoskuld	35 010	52 875

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	665	380
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	965	1 248
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	330	124
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, avvecklad verksamhet	-588	-383
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 372	1 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	289	343
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	639	349
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 462	-1 279
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-73	-107
Summa Räntenetto	-607	-695
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,0

Soliditet

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	25 323	26 494
Balansomslutning	69 409	86 916
Soliditet	36%	30%

Substansvärde ¹⁾

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Aktuellt substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126
Avdrag derivat	-1	-135
Avdrag goodwill	-75	-1 264
Återläggning uppskjuten skatteskuld	1 652	1 923
Avdrag latent skatt	-1 009	-1 561
Minoritet		
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till minoritet	-407	-367
Avdrag goodwill hänförligt till minoritet	28	29
Återläggning latent skatt, hänförligt till minoritet	304	367
Joint venture och intresseföretag		
Återläggning goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	1 685	247
Avdrag latent skatt, hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	-1 420	-1 416
Totalt substansvärde	12 028	9 949
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774
Totalt substansvärde per aktie	6,80	6,20
Aktuellt substansvärde per D-aktie ²⁾	6,80	6,20
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 015	926
Totalt substansvärde	12 028	9 949
Aktuellt substansvärde avseende A- och B-aktier	11 013	9 023
Aktuellt substansvärde, kr/aktie avseende A- och B-aktier	6,80	6,20
Långsiktigt substansvärde		
Totalt substansvärde	12 028	9 949
Återläggning goodwill	75	1 264
Återläggning latent skatt	1 009	1 561
Minoritet		
Avdrag goodwill hänförligt till minoritet	-28	-29
Avdrag latent skatt hänförligt till minoritet	-304	-367
Joint venture och intresseföretag		
Återläggning goodwill hänförligt till joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav	187	-
Återläggning latent skatt hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	1 420	1 416
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	14 386	13 794
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	8,14	8,60
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ²⁾	8,14	8,60
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 214	1 283
Totalt substansvärde	14 386	13 794
Långsiktigt substansvärde avseende A- och B-aktier	13 172	12 511
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende A- och B-aktier	8,14	8,60
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126

1) SBB har i perioden ändras sin definition av nyckeltalet, jämförelseperiod har räknats om. För definition, se sida 130.

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

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 819	16 816
Säkerställda övriga lån	-	339
Summa säkerställda skulder	9 819	17 155
Balansomslutning	69 409	86 916
Säkerställd belåningsgrad	14%	20%

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	34 935	55 653
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	34 935	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 964	-10 918
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	23 971	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav		
<i>SBB Residential Property AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	6 112	5 967
SBB:s ägarandel	100%	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 112	5 967
<i>Public Property Invest ASA</i>		
Förvaltningsfastigheter	49 543	10 550
SBB:s ägarandel	40,63%	35,16%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	20 114	3 710
<i>Nordiqs AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	39 593	38 739
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 733	19 308
Förvaltningsfastigheter	34 935	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 964	-10 918
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	23 971	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 112	5 967
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	20 114	3 710
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 733	19 308
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	5 898	4 227
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	75 828	92 822

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	1 173	1 160
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 093	1 412
Driftnetto, total verksamhet	2 266	2 572
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	1 871	1 872
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	1 380	1 837
Hysesintäkter, total verksamhet	3 251	3 708
Överskottsgrad	70%	69%

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: Oscar Lindquist
Email: Oscar.Lindquist@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 28

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 Carnegie
Analytiker: Mathias Carlson
Email: mathias.carlson@dnbcarnegie.se

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, 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

Årsstämma 2026	2026-04-23
Delårsrapport jan-mars 2026	2026-05-06
Delårsrapport jan-juni 2026	2026-07-16
Delårsrapport jan-sept 2026	2026-11-04



Kontakt

LEIV SYNNES

VD

leiv@sbbnorden.se

SEBASTIAN WESTBERG

IR

ir@sbbnorden.se

MARTIN NÅTBY

Hållbarhetschef

martin.natby@sbbnorden.se

sbbnorden.se