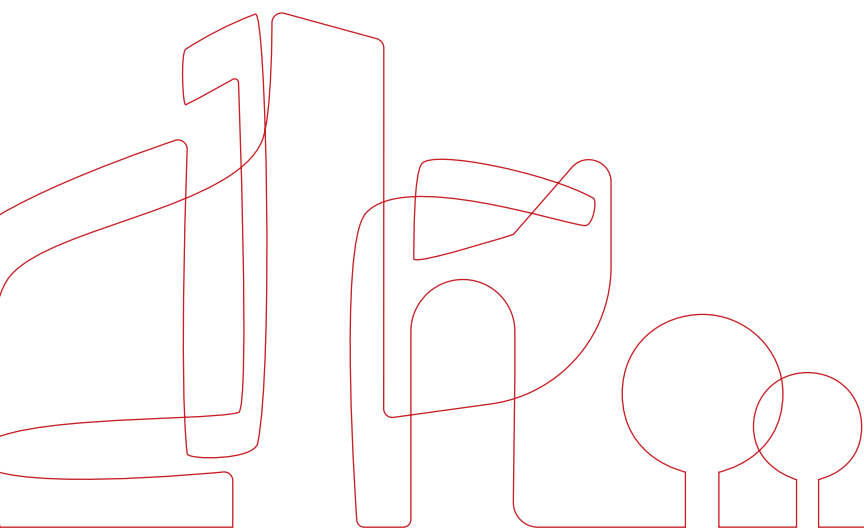




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q4

JANUARI-DECEMBER 2025

Perioden i sammandrag

Året

Perioden 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).
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -413 mkr (-2 375).
- Periodens resultat inkl avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -2 326 mkr (-6 057).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -1 017 mkr (546).
- Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 384 mkr (1 184), varav Sveafastigheter 953 mkr (629).
- Förvärv av fastigheter uppgick till 358 mkr (6 127), varav Sveafastigheter 297 mkr (4 006).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- 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 sida 27 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 periodens 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 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.

Nyckeltal, kvarvarande verksamhet

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Förvaltning, Bostad				
Förändring Hyresintäkter, jämförbart, %	4,8	5,5	3,7	7,2
Förändring Driftnetto, jämförbart, %	7,4	7,1	9,3	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	93,6	95,3	93,6
Resultat per aktie				
Förvaltningsresultat, SEK per aktie ¹⁾	0,48	0,42	0,01	-0,02
Resultat per stamaktie A och B, SEK per aktie ¹⁾	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71
Fastigheter				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	34 935	55 653	34 935	55 653
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,2	4,9	4,2	4,9
Fastighetsexponering, inkl andel av ej konsoliderade innehav, mkr	75 840	92 822	75 840	92 822
Finansiell ställning				
Belåningsgrad, %	50	61	50	61
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,3	2,0	-	-
Långsiktigt substansvärde A och B, SEK per aktie	8,14	8,60	8,14	8,60
Avkastning				
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	5,2	4,9	-	-

1) Inklusive Avvecklad verksamhet

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

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, Nordiq 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 mdr. 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 kapitalisera 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.

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



Nordiqus – ledande inom utbildningsinfrastruktur

Nordiqus utvecklas väl och nettoinvesterade 1,6 miljarder under 2025 i nya och befintliga fastigheter. Nordiqus befäster därmed sin position som ledande inom utbildningsinfrastruktur i Europa med över 600 fastigheter med utbildningsverksamhet i Norden. Min känsla är att Nordiqus 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 Castlelake. 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.

Nordiqus 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 Nordiqus 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.

Skuldsättning minskar gradvis

År 2025 började med att rättstvisten rörande obligationsvillkor löstes genom att ärendet återkallades av obligationsinvestorerna. 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. SBB tar därför rutinemässigt 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.

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 känsla 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

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	-352	-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	
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 år (ii) Utdelning från Nordiqus om 50 procent av förvaltningsresultatet (iii) senaste utdelningsbesluten från övriga innehav.

Konsoliderat fastighetsbestånd

Affärsområde Belopp i mkr	Fastighetsbestånd				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal (år)	Initial direkt- avkastning
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Bostad										
Stockholm-Mälardalen	256	11 790	33 197	3 299	95%	488	1 908	341	-	4,02%
Universitets- och högskole- städer	421	9 793	23 219	5	96%	624	1 483	402	-	4,10%
Malmö-Öresund	195	4 538	23 289	-	98%	286	1 468	190	-	4,19%
Stor-Göteborg	61	1 491	24 575	-	98%	93	1 533	61	-	4,09%
Övriga städer	78	1 395	17 891	-	86%	103	1321	66	-	4,73%
Totalt Bostäder	1 011	29 007	25 427	3 304	95%	1 594	1 544	1 060	-	4,12%
Utveckling										
Sverige	237	5 000	9 349	2 788	66%	194	820	102	3	4,65%
Finland	60	760	12 653	-	62%	72	1 205	35	6	4,57%
Norge	13	168	7 467	68	100%	7	491	5	14	4,61%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	310	5 928	9 907	2 856	65%	273	880	142	4	4,63%
Totalt	1 321	34 935	21 782	6 160	89%	1 867	1 413	1 202	4	4,18%

Fastighetsexponering

75,8 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Konsoliderade fastigheter	Minoritet	Andel av ej konsoliderade fastigheter	SBB:s totala exponering
Bostad	29,0	-11,0	11,1	29,1
Samhälle	-	-	20,8	20,8
Utbildning	-	-	19,9	19,9
Utveckling	5,9	-	0,1	6,0
Total	34,9	-11,0	51,9	75,8

Översikt

Siffror enligt intjäningsförmåga

SBB:s exponering Belopp i mkr	Konsoliderat fastighetsbestånd			Minoritetsintresse			Nordiqs ²⁾			Public Property Invest ²⁾			Övriga innehav inkl. SBB Residential			Totalt		
Innehav	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾
Samhälle																		
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 985	397	364	-	-	-	5 985	397	364
Äldreboende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 055	312	248	184	13	13	5 239	325	261
LSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 968	197	164	-	-	-	2 968	197	164
Sjukhus & vårdcentral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 765	136	95	195	11	9	1 960	147	104
Statlig infrastruktur och Kommunhus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 959	118	98	466	27	23	2 424	145	121
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551	46	29	-	-	-	551	46	29
Offentliga kontor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 590	144	103	-	-	-	1 590	144	103
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	-	-	-	-	-	44	-	-
Samhälle totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 916	1 350	1 101	845	51	45	20 761	1 401	1 146
Bostad																		
<i>Sveafastigheter</i>																		
Hysesbostäder	25 703	1 594	1 060	-9 715	-603	-401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 988	991	659
Projekt- och byggrätter	3 304	-	-	-1 249	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 055	-	-
Summa Svea-fastigheter	29 007	1 594	1 060	-10 964	-603	-401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 043	991	659
<i>Övrigt innehav</i>																		
Hysesbostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 465	544	361	8 465	544	361
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 633	106	57	2 633	106	57
Bostad totalt	29 007	1 594	1 060	-10 964	-603	-401	-	-	-	-	-	-	11 098	650	418	29 141	1 642	1 077
Utbildning																		
Förskola	-	-	-	-	-	-	8 928	552	463	53	11	8	-	-	-	8 981	563	471
Grundskola/ Gymnasium	-	-	-	-	-	-	7 747	479	403	144	3	3	-	-	-	7 891	482	405
Universitet	-	-	-	-	-	-	3 058	189	159	-	-	-	-	-	-	3 058	189	159
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utbildning totalt	-	-	-	-	-	-	19 733	1 220	1 025	197	14	10	-	-	-	19 931	1 234	1 035
Utveckling																		
Utvecklingsfastigheter	5 928	273	142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	-	-	5 996	273	142
Utveckling totalt	5 928	273	142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	-	-	5 996	273	142
Summa innehav	34 935	1 867	1 202	-10 964	-603	-401	19 733	1 220	1 025	20 114	1 364	1 111	12 010	701	463	75 828	4 549	3 401

1) Avser SBB:s andel av JV-bolagen SBB Residential Property. Se sida 10 för mer information.

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

3) Marknadsvärde

4) Driftnetto

Projekt- och fastighetsutveckling

56%

upparbetsgrad
pågående produktion

11,2%

avkastning kvarvarande
investering

100%

av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Nyproduktion

Segment	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)	Bokfört värde (mkr)
Samhälle	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostad	100%	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

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, transaktionen beskrivs mer på sida 27. 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, se sida 27.

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		Nordiqus 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

Belopp i Mkr	2025-10-01 – 2025-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	106	49	231	-7	379
Värdeförändring fastigheter	20	1	50	-68	4
Finansiella poster	-62	-87	-132	-12	-294
Värdeförändring finansiella instrument	-28	-	-	-	-28
Skatt	-5	-18	-45	13	-54
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	31	-54	104	-74	7
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-116	-	-	1	-115
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-	-	346	346
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-84	-54	104	274	239

Belopp i Mkr	2024-10-01 – 2024-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	6	16	222	-29	215
Värdeförändring fastigheter	72	14	-201	-49	-163
Finansiella poster	5	-83	-141	-20	-240
Värdeförändring finansiella instrument	3	-	51	-	54
Skatt	-9	4	-39	15	-29
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	77	-49	-108	-82	-162
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-1	-	222	221
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-1	-6	-40	1	-47
Resultat från joint ventures och intresseföretag	76	-56	-148	141	13

Finansiering

Målsättningen är att kombinera en fastighetsexponering med låg affärsrisk med en finansiering som ger möjlighet till långsiktig fördelaktig finansieringskostnad och därmed skapa förmånlig avkastning till låg risk. När SBB:s kreditbetyg når investment grade kan målet anses vara uppfyllt.

SBB:s fastighetsexponering har en förmåga att generera ett stabilt ökande driftnetto, vilket ger en låg affärsrisk. Driftnetto i jämförbart bestånd för konsoliderade fastigheter ökade med 7,4 procent under 2025. Totalt de senaste tre åren har driftnettot för jämförbart bestånd ökat med 27,6 procent.

Under de senaste tolv månaderna har bolaget minskat sina räntebärande skulder med 15 749 mkr, till totalt 39 988 mkr (55 737). Belåningsgraden var vid årets slut 50 procent vilket är en minskning med 11 procentenheter under perioden. Ambitionen är att fortsätta sänka skuldsättningen tills kreditbetyget för moderbolaget når investment grade om lägst BBB-. Delmålet att större intressebolag och självständiga dotterbolag ska ha investment grade betyg om lägst BBB- är uppnått, vilket innebär att SBB:s fastighetsexponering i huvudsak finansieras till låga kreditmarginaler.

Likviditeten var 9 408 mkr (6 087), fördelat på likvida medel om 4 795 mkr (2 491), likviditetsplaceringar om 183 mkr (371) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 4 430 mkr (3 225). Utöver detta innehar SBB en likviditetsreserv genom innehav i noterade bolag.

SBB har förmånlig obligationsfinansiering, räntan på obligationerna, exklusive Sveafastigheter, uppgår till 1,78 procent. Snitträntan för all räntebärande skuld inklusive Sveafastigheter uppgick till 2,25 procent.

Diversifierad kapitalanskaffning och tillgång till många kapitalkällor minskar risk. SBB har idag tillgång till obligationsmarknaden och aktie-marknaden. SBB:s dotterbolag Sveafastigheter och intressebolaget Public Property Invest har via investment grade rating tillgång till attraktiv finansiering och till nytt eget kapital via börsnotering. Intressebolaget Nordiqs delägs tillsammans med Brookfield och finansierar sig med hjälp av ett investment grade betyg.

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, ggr	> 1,8	2,3	2,0
Likviditet, mkr	> 1 000	9 408	6 087
Kapitalbindning, år	2-5	2,2	2,9
Räntebindning, år		2,3	3,1

Likviditet

Belopp i Mkr	SBB exkl Sveafastigheter	Svea- fastigheter	Summa
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 500	1 930	4 430
Likviditetsplaceringar	183	-	183
Likvida medel	4 294	501	4 795
Summa	6 977	2 431	9 408

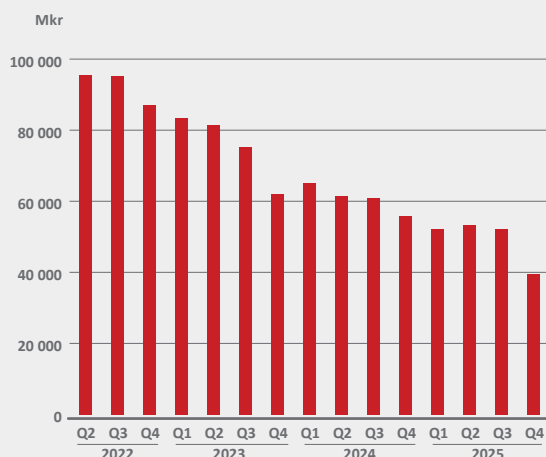
Noterade och likvida aktier

Belopp i Mkr	Marknadsvärde	Rating
Sveafastigheter	5 069	BBB-
PPI	8 182	BBB+
Arlandastad	524	n.a.
Övriga	308	n.a.
Summa	14 083	

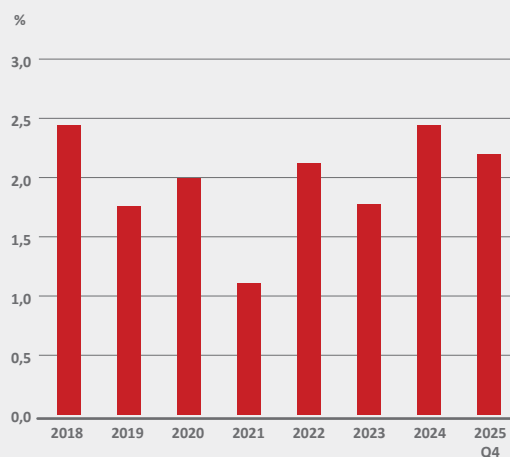
Räntebärande placeringar, nominell volym

Belopp i Mkr	Volym	Avkastning
Nordiqs	5 267	5,34%
Övriga	527	2,43%
Summa	5 794	5,07%

Räntebärande skuld 39 988 mkr



Snittränta 2,25%



Kapitalbindning

Belopp i 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	9 061		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

Belopp i Mkr	SBB exklusive Sveafastigheter				Sveafastigheter		SBB konsoliderat		Andel, %
	Icke-säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Snittränta	Summa skuld	Snittränta	Totalt	Snittränta	
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%

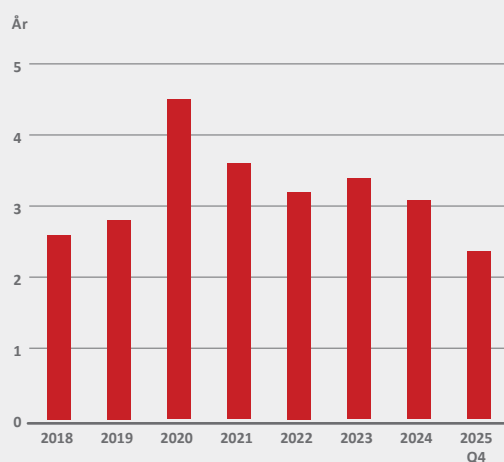
Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	2025-12-31	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	570	
Total nominell skuld	40 558	

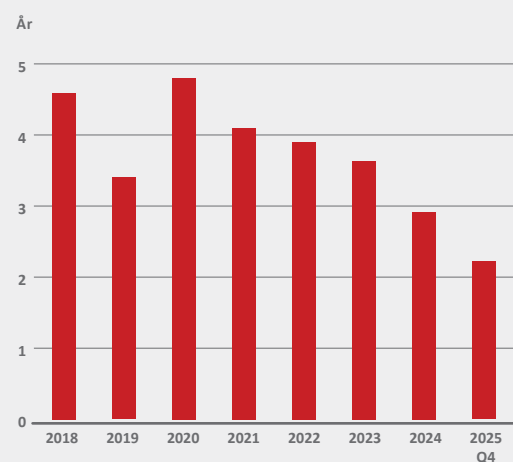
Valutaexponering

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



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	1 871	1 872	453	423
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-586	-576	-156	-131
Underhåll	-71	-95	-20	-26
Fastighetsskatt	-42	-41	-12	-12
Driftnetto	1 173	1 160	265	254
Övriga förvaltningsintäkter	114	76	34	66
Administration	-622	-831	-202	-256
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-25	-	-11
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	665	380	97	53
Värdeförändringar fastigheter	-761	-3 703	-306	-155
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-13	-351	2	-
Nedskrivning goodwill	-	-114	-	-
Resultat bostadsproduktion	11	-23	4	-5
Rörelseresultat	-99	-3 811	-204	-106
Resultat från joint ventures och intresseföretag	696	-514	239	13
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	<i>1 443</i>	<i>1 309</i>	<i>379</i>	<i>215</i>
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	<i>320</i>	<i>-1 256</i>	<i>4</i>	<i>-163</i>
<i>varav finansiella poster</i>	<i>-1 113</i>	<i>-1 185</i>	<i>-294</i>	<i>-240</i>
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>	<i>-22</i>	<i>98</i>	<i>-28</i>	<i>54</i>
<i>varav skatt</i>	<i>-99</i>	<i>-90</i>	<i>-54</i>	<i>-29</i>
<i>varav försäljningsresultat</i>	<i>-115</i>	<i>372</i>	<i>-115</i>	<i>221</i>
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	<i>282</i>	<i>238</i>	<i>346</i>	<i>-47</i>
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	19	-33	-	14
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343	78	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 279	-424	-350
Resultat av förtidslösen lån	774	1 138	743	-42
Valutakursdifferenser	2 437	-382	390	-430
Tomrättsavgälder	-11	-6	-3	-2
Värdeförändringar finansiella instrument	-103	-193	176	1
Resultat före skatt	2 540	-4 739	995	-802
Aktuell skatt	-210	-455	-39	-132
Uppskjuten skatt	-563	-120	-256	-33
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	13	351	-2	-
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	1 781	-4 962	698	-968
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ¹⁾	-4 088	-1 215	-4 617	119
PERIODENS RESULTAT	-2 308	-6 177	-3 919	-850
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-2 326	-6 057	-3 919	-924
Innehav utan bestämmande inflytande	18	-120	-	74
PERIODENS RESULTAT	-2 308	-6 177	-3 919	-850
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	0,58	-3,72	0,32	-0,79
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	0,58	-3,72	0,32	-0,79
Resultat per stamaktie D före utspädning, kvarvarande verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie D efter utspädning, kvarvarande verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-3,19	-1,14	-2,96	-0,04
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-3,19	-1,14	-2,96	-0,04
Resultat per stamaktie D före utspädning, avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie D efter utspädning, avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71
Resultat per stamaktie D före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,5	0,50
Resultat per stamaktie D efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,5	0,50

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 1 093 mkr (1 412). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 27.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	-2 308	-6 177	-3 919	-850
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-632	-51	-414	36
Omräkningsdifferenser 1)	1 225	-532	1 794	-188
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 715	-6 760	-2 539	-1 002
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-1 733	-6 640	-2 539	-1 076
Innehav utan bestämmande inflytande	18	-120	-	74
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 715	-6 760	-2 539	-1 002

1) Av omräkningsdifferenser om 1 225 mkr avser 1 822 mkr återföring av omräkningsdifferenser som redovisats inom avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Se sida 27 för mer information.

Kommentarer koncernens 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 perioden till 1 871 mkr (1 872). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år och avsåg bostäder.

Uthyrningsgrad på 95,3 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden 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 med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -699 mkr (-712).

Administrationskostnader

Periodens 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Administrationskostnader				
Sveafastigheter	-286	-319	-62	-97
Resterande SBB-koncernen, kvarvarande verksamhet	-336	-512	-140	-159
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	-622	-831	-202	-256

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -761 mkr (-3 703), varav -413 mkr (-2 375) avser realiserade värdeförändringar, motsvarande -1 procent av fastighetsvärdet i perioden. I den realiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras primärt av ökade projekt- och driftkostnader.

Det viktade avkastningskravet har under perioden minskat från 5,28 procent till 4,64 procent. Förändringen beror främst på att SBB:s fastighetsbestånd vid periodens utgång främst utgörs av bostäder med lägre risk och därmed lägre direktavkastningskrav.

Periodens 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 10.

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. I perioden har en tidigare befarad kreditförlust lösts upp. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-11).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 2 027 mkr (-187). Förändringen beror till största del på positiv effekt av valutakursdifferenser som under perioden 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 14.

Räntenettot uppgår till -1 173 mkr (-937). Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 774 mkr (1 138) för perioden.

Finansnetto	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343	78	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 279	-424	-350
Räntenetto, kvarvarande verksamhet	-1 173	-937	-347	-249
Resultat förtidslösen lån	774	1 138	743	-42
Valutakursdifferenser	2 437	-382	390	-431
Tomträttsavgälder	-11	-6	-3	-2
Finansnetto, kvarvarande verksamhet	2 027	-187	783	-724

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden 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.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 2 540 mkr (-4 739). Skatt på periodens 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). Periodens 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 16e december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i SBB respektive PPI.

Periodens resultat hänförliga till den avvecklade verksamheten uppgår till -4 088 mkr (-1 215). Se vidare information på sid 27.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	75	1 264
Summa immateriella anläggningstillgångar	75	1 264
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	34 935	55 653
Nyttjanderätt tomträtt	347	563
Inventarier	71	131
Summa materiella anläggningstillgångar	35 352	56 347
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21 900	15 551
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 022	7 456
Derivat	89	291
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	823	719
Andra långfristiga fordringar	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	28	68
Övriga fordringar	746	1 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102	168
Summa kortfristiga fordringar	879	1 526
Likviditetsplaceringar	183	371
Likvida medel	4 795	2 491
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	4 978	2 862
Tillgångar som innehas för försäljning	6	309
Summa omsättningstillgångar	6 088	4 937
SUMMA TILLGÅNGAR	69 409	86 916

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	181	165
Övrigt tillskjutet kapital	27 305	26 624
Reserver	-222	-1 447
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-15 995	-13 217
Eget kapital hänförlig 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	9 024	13 834
Obligationslån	24 072	34 292
Avsättning	80	-
Derivat	17	184
Uppskjutna skatteskulder	1 652	1 923
Leasingskulder tomträtter	335	542
Övriga långfristiga skulder	21	138
Summa långfristiga skulder	35 202	50 912
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	795	2 982
Obligationslån	6 096	4 630
Derivat	74	6
Leverantörsskulder	31	50
Leasingskulder tomträtter	11	20
Aktuella skatteskulder	346	282
Övriga skulder	865	663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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 koncernens balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens 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 hänförligt till Sveafastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 34 935 mkr (55 653). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, 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 på sid 7-8.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	55 653
Förvärv	358
Investeringar	1 384
Försäljningar	-21 663
Omklassificering	45
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	-449
Omräkningsdifferens	-392
Verkligt värde vid periodens slut	34 935

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

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	1786 / -1791
Driftkostnader	+/- 5%	-585 / 576
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-534 / 539
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-1352 / 1506

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 10-12.

Vid periodens 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 s.13-14.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 11 271 mkr (12 126). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 25 323 mkr (26 495). Se mer information på sid 21.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge 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 perioden har underskott om totalt 2 770 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens 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. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, avbetalade skulder till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 13-14.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	2 540	-4 739	995	-802
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-5 150	-2 440	-5 715	226
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	8	19	2	5
Värdeförändringar fastigheter ¹⁾	2 776 ¹⁾	5 422	2 285	69
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	177	351	163	-
Nedskrivning goodwill	1 020	1 076	1 020	-
Resultat bostadsproduktion	-11	23	-4	5
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 020	1 611	909	292
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-208	223	-192	-12
Värdeförändringar finansiella instrument	103	193	-176	-
Finansnetto	-2 473	-98	-828	551
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	381	382	79	250
Erlagd ränta	-1 432	-1 427	-388	-420
Erhållen ränta	384	314	97	52
Betald skatt	-153	-364	123	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 017	546	-1 632	236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	154	-727	-185	-360
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	189	-45	98	437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-674	-226	-1 719	313
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 387	-1 118	-426	-376
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-358	-1 762	-88	-417
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	10 178	11 714	8 436	427
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-44	-	1
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	2 828	-612	2 943	-53
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	268	-384	724	-473
Kassaflöden från finansiella tillgångar	127	551	205	93
Förändring andra långfristiga fordringar	40	-	12	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 694	8 345	11 807	-798
Finansieringsverksamheten				
Emission teckningsoptioner	-4	12	-	-
Återköp D-aktier	-	-352	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	404	-3 137	-	-1 491
Utbetald utdelning	-	-2 133	-	-
Utbetald ränta hybridobligationer	-59	-405	-10	-
Avyttring till minoriteter	-23	-	-	-
Tillskott från minoriteter	-	2 956	-	2 938
Inlösta minoritetsandelar	-68	-	-35	-
Upptagna lån	6 532	8 237	295	5 420
Amortering av lån	-15 452	-14 640	-7 302	-5 422
Förändringar övriga långfristiga skulder	-35	-26	64	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 707	-9 487	-6 990	1 438
Periodens kassaflöde	2 313	-1 368	3 098	953
Likvida medel vid periodens början	2 491	3 845	1 702	1 522
Periodens kassaflöde	2 313	-1 368	3 098	953
Valutakursändring likvida medel	-9	14	-6	16
Likvida medel vid periodens slut	4 795	2 491	4 795	2 491

1) Exklusive återföring av omräkningsdifferenser tidigare redovisade inom Övrigt totalresultat. Se sida 27 för mer information.

Periodens kassaflöde

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för perioden till -1 017 mkr (546). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt, Kvarvarande verksamhet, om 2 540 mkr (-4 739), samt Resultat före skatt, Avvecklad verksamhet, om -5 150 (-2 440), vilket tillsammans inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om -2 776 mkr (-5 422). Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under perioden om -1 432 mkr (-1 427).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -674 (-226).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 11 694 mkr (8 345) och har främst påverkats av försäljning av dotterbolag om 10 178 mkr (11 714) samt investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag 2 828 mkr (-612).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -8 707 mkr (-9 487). Under perioden har upptagna lån påverkat kassaflödet med 6 532 mkr (8 237) och amortering av lån med -15 452 mkr (-14 640).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2024-01-01⁴⁾	165	26 624	-915	-8 299	17 576	15 741	1 036	2 445	36 799
Periodens resultat	-	-	-	-6 057	-6 057	-	-	-120	-6 177
Övrigt totalresultat	-	-	-532	-51	-583	-	-	-	-583
Periodens totalresultat	-	-	-532	-6 108	-6 640	-	-	-120	-6 760
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-918	-918	-	-	-	-918
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-497	-497	-	497	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	5 544	5 544	-7 862	-818	-	-3 137
Ränta hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-371	-371	-	-	-	-371
Återföring ränta hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Tillskott från minoritet	-	-	-	-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
Periodens resultat	-	-	-	-2 326	-2 326	-	-	18	-2 308
Övrigt totalresultat	-	-	1 225	-632	593	-	-	-	593
Periodens totalresultat	-	-	1 225	-2 958	-1 733	-	-	18	-1 715
Emission B-aktier	16	681	-	-	698	-	-	-	698
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-53	-53	-	-	-	-53
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	423	423	-	-423	-	-
Emission hybridobligation	-	-	-	-172	-172	576	-	-	404
Inlösen hybridobligation ⁵⁾	-	-	-	-	-	-348	-	-	-348
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 ränta per 2025-12-31 uppgår till 548 055 991 kr.

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

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 perioden 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 periodens 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 perioden. I samband med försäljningen av SocialCo har 1 822 mkr av omräkningsdifferenser återförts från övrigt totalresultat till Periodens 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 Sveafastigheter-koncernen 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).

Segmentredovisning

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

Helår 2025

Perioden 2025-01-01 - 2025-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet							
Hysesintäkter	-	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 venture och intresseföretag	27	-69	455	283	696	-	696
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	19	19	-	19
Ränteintäkter 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
Periodens 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%	-	45%	63%	-	63%

Perioden 2025-01-01 - 2025-12-31 (Mkr)	Kvar- varande verksamhet	Avvecklad verksam- het	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostä- der	Utbild- ning	Utveck- ling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
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	-821
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	665	965	1 630	1 143	1 113	46	149	2 451	-821	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	-821	-4 168
Resultat från joint venture och intresseföretag	696	-1 716	-1 020	-1 688	-69	455	283	-1 020	-	-1 020
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	19	189	208	189	-	-	19	208	-	208
Räntetäkter och liknande resultat- poster	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	1 549	-2 609
Skatt	-760	1 061	302	-	-	-	-	-	302	302
Periodens resultat	1 781	-4 088	-2 308	-5 504	682	493	172	-4 157	1 851	-2 308
Förvaltningsfastigheter	34 935	-	34 935	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	1 279	106	1 384	118	981	1	284	1 384	-	1 384
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%

Helår 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
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
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-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 venture och intresseföretag	75	80	-902	234	-514	-	-514
Kreditförluster på fordringar på joint venture 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
Periodens 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%

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Kvarvarande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen 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
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-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 venture och intresseföretag	-514	-1 097	-1 611	-1 022	80	-902	234	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint venture 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
Periodens 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%

Fjärde kvartalet, 2025

Perioden 2025-10-01 - 2025-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet							
Hysesintäkter	-	387	-	66	453	-	453
Fastighetskostnader	-	-141	-	-48	-188	-	-188
Driftnetto	-	246	-	18	265	-	265
Övriga förvaltningsintäkter	8	12	15	-	34	-	34
Administration	-	-	-	-	-	-202	-202
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	8	258	15	18	299	-202	97
Värdeförändringar fastigheter	-15	-157	-	-135	-306	-	-306
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	2	-	-	-	2	-	2
Resultat bostadsproduktion	-	4	-	-	4	-	4
Rörelseresultat	-5	106	15	-117	-2	-202	-204
Resultat från joint venture och intresseföretag	-84	-54	104	274	239	-	239
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	78	78
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	706	706
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	176	176
Resultat före skatt	-89	52	119	157	238	757	995
Skatt	-	-	-	-	-	-296	-296
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-89	52	119	157	238	461	698
Förvaltningsfastigheter	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	2	280	-	76	358	-	358
Värde per kvm (kr)	-	28 696	-	19 114	26 446	-	26 446
Överskottsgrad	-	64%	-	27%	58%	-	58%

Perioden 2025-10-01 - 2025-12-31 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklade verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklade verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	453	305	758	298	387	4	68	758	-	758
Fastighetskostnader	-188	-73	-261	-71	-141	-2	-48	-261	-	-261
Driftnetto	265	232	497	227	246	2	20	497	-	497
Övriga förvaltningsintäkter	34	14	48	21	12	15	-	48	-	48
Administration	-202	-52	-254	-	-	-	-	-	-254	-254
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	97	195	291	248	258	17	20	544	-254	291
Värdeförändringar fastigheter	-306	-3 801	-4 108	-3 817	-157	-	-135	-4 108	-	-4 108
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	2	-177	-175	-175	-	-	-	-175	-	-175
Nedskrivning goodwill	-	-1 020	-1 020	-1 020	-	-	-	-1 020	-	-1 020
Resultat bostadsproduktion	4	-	4	-	4	-	-	4	-	4
Rörelseresultat	-204	-4 805	-5 008	-4 764	105	17	-115	-4 756	-254	-5 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	239	-1 147	-908	-1 232	-54	104	274	-908	-	-908
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	192	192	192	-	-	-	192	-	192
Ränteutgifter och liknande resultatposter	78	146	223	-	-	-	-	-	223	223
Räntekostnader och liknande	706	-101	605	-	-	-	-	-	605	605
Värdeförändringar finansiella instrument	176	-	176	-	-	-	-	-	176	176
Resultat före skatt	995	-5 715	-4 720	-5 804	51	121	159	-5 472	749	-4 720
Skatt	-296	1 098	801	-	-	-	-	-	801	801
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	698	-4 617	-3 919	-5 804	51	121	159	-5 472	1 551	-3 919
Förvaltningsfastigheter	34 935	-	34 935	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	358	-	358	2	280	-	76	358	-	358
Värde per kvm (kr)	26 446	-	26 446	-	28 696	-	19 114	26 446	-	26 446
Överskottsgrad	58%	76%	66%	76%	64%	50%	29%	65%	-	65%

Fjärde kvartalet, 2024

Perioden 2024-10-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet							
Hysesintäkter	39	352	-	32	423	-	423
Fastighetskostnader	-9	-136	-	-24	-169	-	-169
Driftnetto	30	216	-	8	254	-	254
Övriga förvaltningsintäkter	46	20	-	-	66	-	66
Administration	-	-	-	-	-	-256	-256
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-11	-11
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	76	236	-	8	320	-266	53
Värdeförändringar fastigheter	-132	119	7	-150	-155	-	-155
Resultat bostadsproduktion	-	-5	-	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	-56	350	7	-142	159	-266	-106
Resultat från joint venture och intresseföretag	76	-56	-148	141	13	-	13
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	14	14	-	14
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	101	101
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-825	-825
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	1	1
Resultat före skatt	20	294	-141	13	186	-991	-802
Skatt	-	-	-	-	-	-166	-166
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	20	294	-141	13	186	-1 156	-968
Förvaltningsfastigheter	408	29 143	-	5 966	35 517	-	35 517
Investeringar	46	306	1	20	373	-	373
Värde per kvm (kr)	25 820	28 538	-	18 891	26 254	-	26 254
Överskottsgrad	77%	61%	-	25%	60%	-	60%

Perioden 2024-10-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	423	369	793	360	352	15	66	793	-	793
Fastighetskostnader	-169	-86	-255	-103	-136	-1	-15	-255	-	-255
Driftnetto	254	283	537	257	216	14	51	537	-	537
Övriga förvaltningsintäkter	66	59	125	105	20	-	-	125	-	125
Administration	-256	-68	-324	-	-	-	-	-	-324	-324
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-11	-	-11	-	-	-	-	-	-11	-11
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	53	274	328	362	236	14	51	663	-335	328
Värdeförändringar fastigheter	-155	86	-69	-45	119	6	-150	-69	-	-69
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-5	-	-5	-	-5	-	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	-106	360	254	317	350	20	-99	588	-335	254
Resultat från joint venture och intresseföretag	13	-306	-293	-229	-56	-148	141	-293	-	-293
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	14	-2	12	-1	-	-	13	12	-	12
Ränteintäkter och liknande resultatposter	101	147	249	-	-	-	-	-	249	249
Räntekostnader och liknande	-826	25	-800	-	-	-	-	-	-800	-800
Värdeförändringar finansiella instrument	1	-	1	-	-	-	-	-	1	1
Resultat före skatt	-802	226	-577	87	294	-128	55	308	-885	-577
Skatt	-166	-107	-272	-	-	-	-	-	-272	-272
Periodens resultat	-968	119	-850	87	294	-128	55	308	-1 158	-850
Förvaltningsfastigheter	35 517	20 136	55 653	20 095	29 156	435	5 966	55 653	-	55 653
Investeringar	373	13	386	59	306	1	20	386	-	386
Värde per kvm (kr)	26 254	22 902	24 934	23 059	28 551	18 463	18 891	24 933	-	24 934
Överskottsgrad	60%	77%	68%	71%	61%	93%	77%	68%	-	68%

Avvecklad verksamhet - 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. Vid försäljningen erhöll SBB 13 668 mkr i likvida medel samt 268 425 936 aktier i PPI.

Nettoresultat

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 380 mkr (1 837). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden 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.

Periodens 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.

Avvecklad verksamhet, SocialCo

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-16	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-16	2024-10-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 380	1 837	304	369
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-199	-297	-49	-52
Underhåll	-53	-94	-16	-25
Fastighetsskatt	-35	-33	-7	-9
Driftnetto	1 093	1 412	232	283
Övriga förvaltningsintäkter	71	59	14	59
Administration	-199	-224	-51	-68
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	965	1 248	195	274
Värdeförändringar fastigheter	30	-1 719	66	86
Nedskrivning goodwill	-	-962	-	-
Rörelseresultat	996	-1 434	261	360
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-656	-1 097	-87	-306
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	683	434	139	129
varav värdeförändring fastigheter	-14	-509	-	-58
varav finansiella poster	-1 272	-862	-272	-342
varav värdeförändring finansiella instrument	-66	-35	-27	-13
varav skatt	12	-125	73	-21
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-190	3	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	639	349	146	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-107	-15	-15
Valutakursdifferenser	-25	50	1	44
Tomträtsavgälder	-10	-12	-2	-2
Resultat före skatt	871	-2 440	307	226
Aktuell skatt	-43	-170	-3	9
Uppskjuten skatt	15	1 396	12	-115
Nettoresultat	843	-1 215	315	119
Realisationsresultat				
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-2 237	-	-2 237	-
Uppskjuten skatt	912	-	912	-
Nedskrivning goodwill	-1 020	-	-1 020	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-177	-	-177	-
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	177	-	177	-
Försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag	-869	-	-869	-
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	189	-	189	-
Resultat förtidslösen lån	-85	-	-85	-
Realisationsresultat, exklusive återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat	-3 110	-	-3 110	-
Återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat	-1 822	-	-1 822	-
Realisationsresultat	-4 932	-	-4 932	-
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	-4 088	-1 215	-4 617	119

Hållbarhet

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

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

SBB engagerar sig aktivt i sina dotterbolag, intressebolag och helägda fastigheter för att de ska bidra till energiomställningen och minimera sina risker kopplade till hållbarhetsfrågor. Goda arbetsvillkor och affärsetik i alla led är centrala frågor i SBB:s hållbarhetsarbete. Alla samarbetspartners ska förstå och underteckna SBB:s uppförandekod för leverantörer som bland annat ställer krav på arbetsvillkor, affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs regelbundet

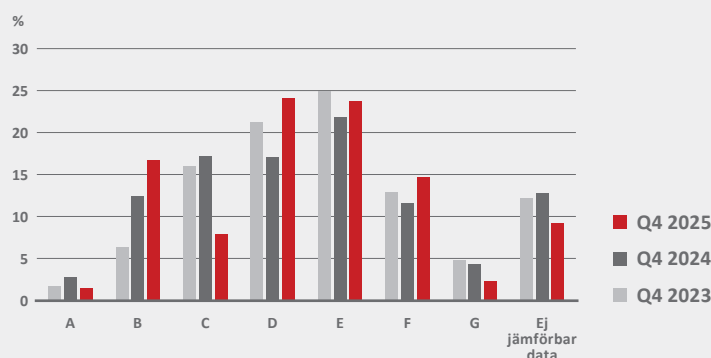
skyddsronder, säkerhetsbedömningar och säkerhetsutbildningar. Bakgrundskontroller på entreprenörer och underentreprenörer görs rutinmässigt.

Våra mål:

Energi: Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030:

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

Energiklass, andel av marknadsvärde*



Energianvändning MWh*

	Samhälle		Bostäder		Utbildning		Utveckling	
	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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad								
El	-	-	10 221	10 387	-	-	10 308	12 310
Värme	-	-	36 370	36 302	-	-	17 650	18 218
Kyla	-	-	-	-	-	-	3 336	3 302
Summa	-	-	46 592	46 689	-	-	31 294	33 830
Förändring (%)	-	-	-0,2%	-	-	-	-7,5%	-
Urvalets storlek (antal fastigheter)	-	-	136	136	-	-	14	14
Urvalets storlek (area)	-	-	493 863	493 863	-	-	115 018	115 018
Intensitet (kWh/kvm)	-	-	94,34	94,54	-	-	272,08	294,13

* SBB har under kvartalet avyttrat en stor portfölj med samhällsfastigheter till sitt intressebolag PPI och har därigenom frånträtt stora delar av det jämförbara beståndet.

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 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.

	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

Ägarna

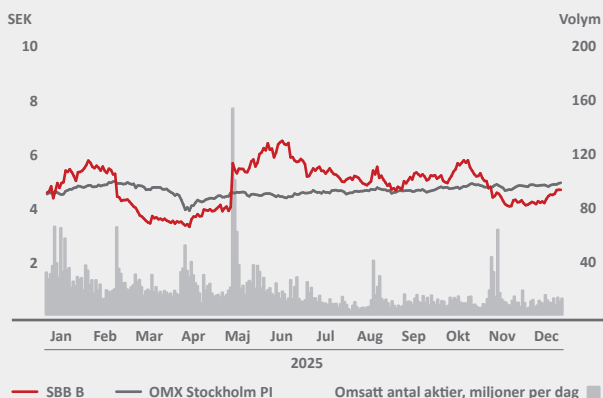
Vid utgången av fjärde kvartalet 2025 fanns 164 899 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 15 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2024. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2025 till 181 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr.

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 kr per aktie och år.

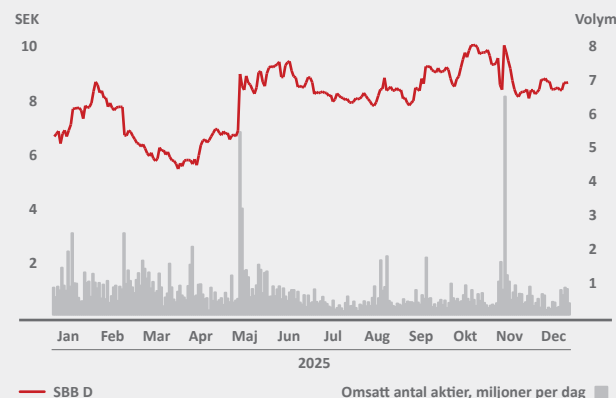
Aktier i eget förvar

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

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



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
Aker Capital	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Dragfast AB	-	88 000 001	-	4,98	2,41
Arvid Svensson Invest	-	77 255 304	-	4,37	2,11
Avanza Pension	-	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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Nettoomsättning	401	347	138	261
Personalkostnader	-113	-99	-27	-27
Övriga rörelsekostnader	-448	-592	-197	-106
Rörelseresultat	-160	-345	-87	127
Resultat från finansiella poster				
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-53	-928	-	-860
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-	-11	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	482	18 312	-13	1 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	-659	-17 092	-146	623
Resultat av förtidslösen lån	-73	425	-73	-
Valutakursdifferenser	401	-1 425	-39	-843
Värdeförändringar finansiella instrument	225	-238	434	-96
Resultat efter finansiella poster	164	-1 302	76	20
Resultat före skatt	164	-1 302	76	20
Skatt	-157	82	-28	14
PERIODENS RESULTAT	7	-1 220	48	34

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	7	-1 220	48	34
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	7	-1 220	48	34

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 59 anställda.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	15 418	14 764
Andelar i intressebolag/joint ventures	-	1 226
Fordringar hos koncernföretag	293	17 792
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	29	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	1
Derivat	39	234
Övriga långfristiga fordringar	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	53	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	82
Summa kortfristiga fordringar	76	437
Likviditetsplaceringar	184	341
Kassa och bank	2 327	1 323
Summa omsättningstillgångar	2 587	2 101
SUMMA TILLGÅNGAR	18 366	36 120
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	181	165
Fritt eget kapital		
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	12 345
Summa eget kapital ¹⁾	13 520	12 510
Obeskattade reserver	85	85
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	433	2 353
Obligationslån	9	1 689
Avsättning	80	-
Skulder till intressebolag/joint ventures	-	107
Derivat	2	161
Uppskjuten skatteskuld	272	62
Skulder hos koncernbolag	3 111	13 512
Summa långfristiga skulder	3 907	17 885
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	594
Obligationslån	745	4 630
Derivat	-	6
Övriga skulder	14	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95	372
Summa kortfristiga skulder	854	5 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 366	36 120

1) Utgående eget kapital 2024-12-31 har räknats om med 424 mkr mot tidigare publicerade rapporter, justeringen är hänförligt till ändrad räntesats på koncernintern lån.

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod finansiella instrument

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

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

Verkligt värde räntebärande skulder

SBB har räntebärande skulder bestående av skulder till kreditinstitut uppgående till 9 819 mkr (16 816) där verkligt värde uppgår till 9 830 mkr (16 639) samt obligationslån 30 168 mkr (38 922) där verkligt värde uppgår till 27 840 mkr (32 529). Beräkning av verkligt värde för obligationer har baserats på skuldinstrumentets marknadsvärde och för skulder till kreditinstitut genom diskontering av framtida kassaflöden. Värderingen är gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms skillnader mellan bokförda och verkliga värden inte väsentliga.

Uppskattningar och bedömningar

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i senast publicerade årsredovisning, sid 69-70.

Framtidsutsikter

SBB äger via dotterbolag och intresseföretag samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad samt attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Fastighetsportföljen i kombination med koncernens starka likviditet samt innehav i börsnoterade bolag ger bolaget möjlighet att hantera de utmaningar som olika scenario kan föra med sig. Exkluderas Sveafastigheter uppgår likviditeten till 6 977 mkr och innehav i börsnoterade bolag uppgår då till 9 014 mkr.

Transaktioner med närstående

Räntekostnader avseende skulder till joint ventures och intresseföretag uppgår till -216 mkr (-200) varav -212 mkr (-193) redovisas inom avvecklad verksamhet. Räntointäkter på fordringar på joint ventures och intressebolag uppgår till 1 103 mkr (836) varav 843 mkr (539) redovisas inom avvecklad verksamhet. Posterna nettoredovisas inom raden Räntointäkter och liknande resultatposter.

SBB sålde under det fjärde kvartalet fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning till ett tidigare redovisat värde om 19 867 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). Försäljningen har gett upphov till ett realisationsresultat, inklusive av återföring av omräkningsdifferenser tidigare redovisat inom Övrigt totalresultat, om -4 932 mkr. Försäljningsresultatet har redovisats inom Avvecklad verksamhet. Se sida 27 för mer information.

Vid utgången av perioden har SBB redovisat SBB Förvaltning AB som Tillgångar som innehas för försäljning. Verksamheten avses under 2026 överlåtas till PPI. Se sida 27 för mer information.

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

SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intressebolag om 185 mkr (135) varav 71 mkr (59) redovisas inom avvecklad verksamhet. Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter. För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2024 sid 108-114.

Segmentsredovisning 2025

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

Segmentsredovisning 2026

Till följd av försäljningen av "SocialCo", se sida 27, innefattande det konsoliderade fastighetsbeståndet inom segmenten Samhälle och Utbildning avser bolaget att utvärdera ny intern uppföljning och segmentsredovisning från och med första kvartalet 2026.

Kommande redovisningsregler - IFRS 18

Den 13 februari 2026 antog IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements genom Commission Regulation (EU) 2026/338 med ikraftträdande 1 januari 2027.

IFRS 18 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 inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBB:s preliminära bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms preliminärt IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs.

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

Stockholm den 25 februari 2026

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Kjell Inge Røkke
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 februari 2026 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

SBB nyckeltal

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
<i>Kvarvarande verksamhet</i>				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	34 935	55 653	34 935	55 653
Antal fastigheter	362	853	362	853
Antal kvm, tusental	1 321	2 232	1 321	2 232
Överskottsgrad, % ¹⁾	70	69	66	68
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,2	4,9	4,2	4,9
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	5,2	4,9	-	-
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	4,8	5,5	3,7	7,2
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	7,4	7,1	9,3	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	93,6	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %	89,3	91,5	-	-
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; utvecklingsfastigheter, år	4	4	4	4
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	1 871	1 872	453	423
Driftnetto, mkr	1 173	1 160	265	254
Administration i förhållande till hyresintäkt, % ¹⁾	18	25	23	33
Förvaltningsresultat, mkr ¹⁾	744	611	23	-32
Periodens resultat, mkr	1 781	-4 962	698	-968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr ¹⁾	-1 017	546	-1 632	236
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	11 271	12 126	11 271	12 126
Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, % ¹⁾	-20	-42	-126	-26
Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, % ¹⁾	-9	-20	-58	-13
Belåningsgrad, %	50	61	50	61
Säkerställd belåningsgrad, %	14	20	14	20
Soliditet, %	36	30	36	30
Justerad soliditet, %	39	32	39	32
Ej pantsatt kvot, ggr	0,94	0,83	0,94	0,83
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,3	2,0	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde per A och B, mkr	11 013	9 023	11 013	9 023
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	6,80	6,20	6,80	6,20
Långsiktigt substansvärde per A och B, mkr	13 172	12 511	13 172	12 511
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,14	8,60	8,14	8,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,48	0,42	0,01	-0,02
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71
Resultat per stamaktie D, kr	2	2	0,5	0,5
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	170 804 921	149 208 126	149 208 126
Antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126

1) Inklusive Avvecklad verksamhet

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 moderbolagsaktieägare, 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, moderbolags aktieägare, %

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

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet hänförligt till moderbolags 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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	1 871	1 872	453	423
Hyresintäkter, avvecklad verksamhet	1 380	1 837	305	369
Hyresintäkter SBB Infrastructure AB, avvecklad verksamhet	383	308	84	96
Hyresintäkter SBB Social Facilities AB, avvecklad verksamhet	630	383	135	165
Hyresintäkter SBB Residential Property AB, kvarvarande verksamhet	401	373	102	94
Hyresintäkter totalt	4 665	4 773	1 079	1 148
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	-622	-831	-202	-256
Administrationskostnader, avvecklad verksamhet	-199	-224	-52	-68
Administrationskostnader SBB Infrastructure AB, avvecklad verksamhet	-38	-84	-6	-54
Administrationskostnader SBB Social Facilities AB, avvecklad verksamhet	-42	-47	-10	-30
Administrationskostnader SBB Residential Property AB, kvarvarande verksamhet	-68	-70	-9	-32
Administrationskostnader totalt	-969	-1 255	-280	-440
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB, kvarvarande verksamhet	114	76	34	66
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB, avvecklad verksamhet	71	59	14	59
Administrationskostnader totalt, netto	-855	-1 180	-245	-374
Administrationskostnader totalt, netto	-855	-1 180	-245	-374
Hyresintäkter totalt	4 665	4 773	1 079	1 148
Administrationskostnader i förhållande till hyresintäkter, %	18%	25%	23%	33%

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 126	17 576	13 670	14 198
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126	11 271	12 126
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 698	14 851	12 470	13 162
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2 308	-6 177	-3 919	-850
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-20%	-42%	-31%	-6%
Uppräkning till helår	-	-	-94%	-19%
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-20%	-42%	-126%	-26%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
IB Totalt eget kapital	26 494	36 799	28 294	26 412
UB Totalt eget kapital	25 323	26 494	25 323	26 494
Genomsnittligt totalt eget kapital	25 909	31 647	26 808	26 453
Periodens resultat	-2 308	-6 177	-3 919	-850
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	-9%	-20%	-15%	-3%
Uppräkning till helår	-	-	-44%	-10%
Avkastning på totalt eget kapital	-9%	-20%	-58%	-13%

Belåningsgrad

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr		
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, %

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr		
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, %

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr		
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		-
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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	665	380	97	53
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	343	78	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462	-1 279	-424	-350
Tomträttsavgälder	-11	-6	-3	-2
Resultat från joint ventures och intresseföretag				
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 443	1 309	379	215
varav finansiella poster	-1 113	-1 185	-294	-240
Avvecklad verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	965	1 248	195	274
Ränteintäkter och liknande resultatposter	639	349	146	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-107	-15	-15
Tomträttsavgälder	-10	-12	-2	-2
Resultat från joint ventures och intresseföretag				
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	683	434	139	129
varav finansiella poster	-1 272	-862	-272	-342
Förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet ¹⁾	744	611	23	-32
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	0,48	0,42	0,01	-0,02

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Driftnetto	1 175	2 572	265	537
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-367	-648	-68	-51
Driftnetto jämförbart bestånd	808	1 924	197	486
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	752	1 796	180	443
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	56	128	17	43
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,4	7,1	9,3	9,6

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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Hyresintäkter	1 874	3 704	454	792
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-609	-930	-135	-57
Hyresintäkter jämförbart bestånd	1 265	2 779	319	735
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 207	2 634	307	686
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	58	144	11	49
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	4,8	5,5	3,7	7,2

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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	655	380	97	53
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	262	99	68	-19
Resultat före finansiella poster	927	478	165	35

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	1 781	-4 962	684	-968
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298	-75	-75
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268	-108	-32
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120	-	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	909	-5 409	501	-1 148
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	0,58	-3,72	0,32	-0,79
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,58	-3,72	0,32	-0,79

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	-4 088	-1 215	-4 617	119
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298	-75	-75
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268	-108	-32
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120	-	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-4 960	-1 661	-4 799	-62
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	-3,19	-1,14	-2,96	-0,04
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-3,19	-1,14	-2,96	-0,04

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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	-2 308	-6 177	-3 919	-850
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-298	-75	-75
Resultat hänförligt till hybridobligation	-555	-268	-108	-32
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	120	-	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-3 180	-6 623	-4 101	-1 030
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 555 156 225	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,04	-4,55	-2,53	-0,71

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 35.

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

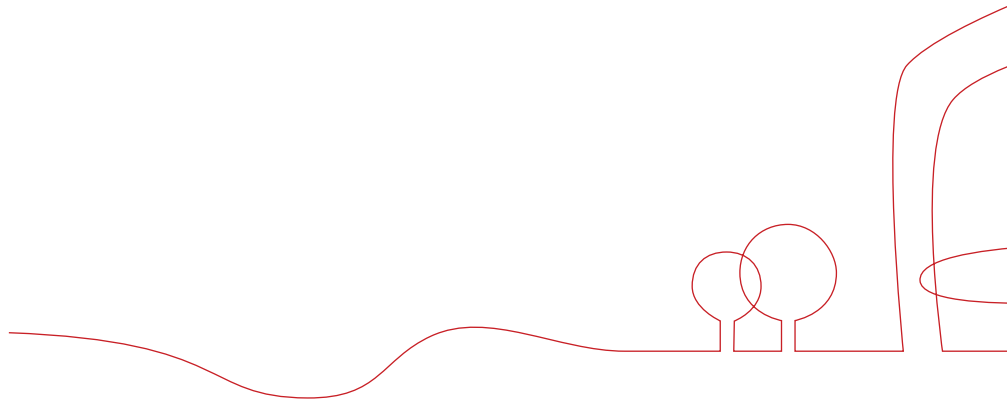
Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 819	16 816
Säkerställda övriga lån	-	339
Summa säkerställda skulder	9 819	17 155
Balansomslutning	69 409	86 916
Säkerställd belåningsgrad	14%	20%

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>Nordiqus AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	39 593	38 739
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus 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, Nordiqus 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	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	1 173	1 160	265	254
Driftnetto, avvecklad verksamhet, avvecklad verksamhet	1 093	1 412	232	283
Driftnetto, total verksamhet	2 266	2 572	497	537
Hyesintäkter, kvarvarande verksamhet	1 871	1 872	453	423
Hyesintäkter, avvecklad verksamhet	1 380	1 837	305	369
Hyesintäkter, total verksamhet	3 251	3 708	758	793
Överskottsgrad	70%	69%	66%	68%



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2026	2026-04-23
Årsstämma 2026	2026-04-23
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-16
Delårsrapport Q3 2026	2026-11-04

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se