

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)

Q4

DECEMBER 2024

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2024-06-26 2024-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Hysesintäkter		1 489	732
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-352	-190
Underhåll		-86	-48
Fastighetsskatt		-38	-20
Driftnetto		1 014	473
Övriga förvaltningsintäkter		85	71
Administration		-419	-293
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		679	252
Värdeförändringar fastigheter		-572	-76
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-31	-
Nedskrivning av goodwill		-1 076	-
Resultat bostadsproduktion		-9	-5
Rörelseresultat		-1 008	172
Resultat från joint ventures och intresseföretag		-993	-322
<i>varav förvaltningsresultat</i>		-484	-287
<i>varav värdeförändring</i>		-415	-354
<i>varav skatt</i>		-97	-34
<i>varav försäljningsresultat</i>		-218	224
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>		220	130
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		-176	12
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	389	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 427	-812
Valutakursdifferenser		-23	-20
Tomrättsavgälder		-9	-4
Värdeförändringar finansiella instrument		-21	97
Resultat före skatt		-3 267	-684
Aktuell skatt		-177	-57
Uppskjuten skatt		127	-201
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		31	-
PERIODENS RESULTAT		-3 287	-942
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-3 273	-927
Innehav utan bestämmande inflytande		-14	-15
PERIODENS RESULTAT		-3 287	-942

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2024-06-26 2024-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat		-3 287	-942
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		-62	-4
Omräkningsdifferenser		-46	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT		-3 395	-992
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-3 381	-978
Innehav utan bestämmande inflytande		-14	-15
PERIODENS RESULTAT		-3 395	-992

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2024-12-31	Belopp i MKR	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR			EGET KAPITAL OCH SKUDLER		
Anläggningstillgångar			Aktiekapital		1
Immateriella anläggningstillgångar			Övrigt tillskjutet kapital		14 718
Goodwill		1 244	Reserver		-46
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 244	Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		5 724
Materiella anläggningstillgångar			Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		20 396
Förvaltningsfastigheter	5	52 387	Hybridobligation		298
Nyttjanderätt tomträtt		548	Innehav utan bestämmande inflytande		5 774
Inventarier		131	Summa eget kapital		26 467
Summa materiella anläggningstillgångar		53 066	Långfristiga skulder		
Finansiella anläggningstillgångar			Skulder till kreditinstitut	11	11 480
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	13 592	Obligationslån	11	33 094
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		7 563	Övriga säkerställda skulder	11	336
Derivat		57	Derivat		23
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	718	Uppskjutna skatteskulder		1 990
Andra långfristiga fordringar		350	Leasingskulder tomträtter		528
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 281	Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	1 504
Summa anläggningstillgångar		76 591	Övriga långfristiga skulder		132
Omsättningstillgångar			Summa långfristiga skulder		49 088
Omsättningsfastigheter		240	Kortfristiga skulder		
Kortfristiga fordringar			Skulder till kreditinstitut	11	2 388
Kundfordringar		47	Leverantörsskulder		50
Övriga fordringar		893	Leasingskuld tomträtter		20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151	Aktuella skatteskulder		256
Summa kortfristiga fordringar		1 090	Övriga skulder		614
Likviditetsplaceringar	6	30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484
Likvida medel		1 106	Summa kortfristiga skulder		3 811
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		1 136	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		79 366
Tillgångar som innehas för försäljning		309			
Summa omsättningstillgångar		2 775			
SUMMA TILLGÅNGAR		79 366			

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 273	-3 273	-	-14	-3 287
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	-109	-	-	-109
Periodens totalresultat	-	-	-46	-3 335	-3 382	-	-14	-3 395
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	14 718	-	-	14 718
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 793	11 793	575	168	12 537
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-218
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-40	-113
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	5 660	2 939
Utgående eget kapital, 2024-12-31	1	14 718	-46	5 724	20 396	298	5 774	26 467

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-06-26 2024-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-3 267	-684
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
<i>Avskrivningar</i>	9	4
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	572	76
<i>Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt</i>	31	-
<i>Nedskrivning av goodwill</i>	1 076	-
<i>Resultat bostadsproduktion</i>	9	5
<i>Resultat från joint ventures och intresseföretag</i>	993	322
<i>Kreditförluster på fordringar på joint ventures</i>	176	-12
<i>Värdeförändringar finansiella instrument</i>	21	-97
<i>Räntenetto</i>	1 070	645
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	251	251
Erlagd ränta	-1 370	-757
Erhållen ränta	198	65
Betald skatt	-20	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-252	-158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-241	-231
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	448	461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45	71
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-545	-368
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-491	-339
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	676	426
Investeringar/försäljning inventarier	-44	-
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-9 351	-8 682
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-4 726	-4 348
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-523	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 004	-13 187
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1	-
Aktieägartillskott	14 718	13 167
Inlösen avseende del av hybridobligation	-218	-
Avyttring till minoritet	2 939	2 939
Transaktioner med andra SBB-bolag	1 185	-
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	-2 651	-2 548
Upptagna lån	4 479	4 479
Amortering lån	-4 370	-4 370
Förändringar övriga långfristiga skulder	74	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 155	13 680
Periodens kassaflöde	1 106	564
Likvida medel vid periodens början	-	542
Periodens kassaflöde	1 106	564
Valutakursändring i likvida medel	-	-
Likvida medel vid periodens slut	1 106	1 106

Noter

NOT 1 Tilläggsuppgifter

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen.

Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

Koncernens bildande

Fram till den 28 juni 2024 ägdes följande bolag direkt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Den 28 juni 2024 såldes dessa bolag, "överlåtelsen" till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, (559487-8703), ägt av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695), i sin tur ägt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överlåtelsen har skett till bokfört värde i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för respektive dotterbolag i utbyte mot skuldebrev.

Eftersom tidigare bokförda värden har tillämpats (eng. predecessor basis) och mot bakgrund av att transaktionen har baserats på befintliga bokförda värden som skiljer sig från tidigare bokförda värden, har transaktionen lett till en ökning av nettotillgångar om 12 836 mkr vilket har redovisats som Transaktioner med andra SBB-bolag i koncernens rapport över förändringar av eget kapital.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag och väsentliga redovisningsprinciper redogörs för nedan.

Grund för upprättande

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

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

Bildandet av koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden (Eng. predecessor basis) vilket är den princip som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB valt att tillämpa. Den finansiella rapporten är upprättad baserat på den finansiella information som rapporterats för ovanstående enheter för koncernredovisningsändamål i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") vilket är det yttersta moderbolaget. Se sektion Transaktioner med aktieägare för vidare beskrivning av redovisningen av transaktioner mellan SBB Holding-koncernen och den tidigare SBB Koncernen.

För enheter som ingår i de finansiella rapporterna under perioden, se delårsrapport för tredje kvartalet.

Med beaktande av ovanstående medför tillämpningen av IFRS ingen påverkan på värdering av tillgångar och skulder.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

I april 2024 publicerades IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. De fullständiga effekterna av standarden är ännu inte kända. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB:s finansiella rapporter.

Dotterbolag

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

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Förenklat består koncernens goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som koncernen betalade i samband med förvärv.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Transaktioner med aktieägare

Transaktioner mellan SBB Holding-koncernen och SBB Koncernen har tillkännagjorts som "Transaktioner med andra SBB-bolag" inom eget kapital i denna delårsrapport. Transaktioner med närstående redovisas även som en separat post i kassaflödesanalysen. Transaktioner koncerninterna mellanhavanden med företag inom SBB-koncernen i den normala verksamheten har redovisats som transaktioner och koncerninterna relationer med närstående. För mer information, se not 10 – Transaktioner med närstående.

Redovisning av intäkter

Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hysesintäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har koncernen konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Rörelsesegment

Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

Kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Förvävs- och omstruktureringskostnader

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

Ersättning till anställda

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

Leasing

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Inkomstskatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde i enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3. För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov. Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskillning minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

Värderingsmetod

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

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

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

Värderingsmodell - Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket koncernen tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden. Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där koncernen planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten. Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

Eget ägande

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

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

Markanvisningar

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

Avdrag byggrätter på egen mark

Projektid 75 %
Ej planbesked 75 %
Planbesked 50 %
Samråd klart 25 %
Granskning klart 25 %
Lagakraft 5%

Avdrag markanvisning av kommuner

Byggstart
0-1 år 10 %
1-2 år 20 %
2-3 år 30 %
3-4 år 40 %
<4 år 50 %

Mark och byggrättsfastigheter

Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer. Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar - klassificering och värdering

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

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustrereservering för förväntade kreditförluster. För ytterligare information, se avsnitt Nedskrivningar av finansiella tillgångar.

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

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

Finansiella skulder - klassificering och värdering

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

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

Säkringsredovisning

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

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

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

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

Likvida medel

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

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och

kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott.

Goodwill

Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen.

För mer information om risker och känslighet, se not 2.

Andra uppskattningar och bedömningar

Förvärv av bolag

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

Fastighetstransaktioner

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

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

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

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskillning är beroende av koncernens framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

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

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

Leasingavtal

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

Koncernen är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Hybridobligationer

SBB Holding-koncernen har ej intecknade hybridobligationer om totalt 298 mkr per den 31 december 2024. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag, men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid ett angivet framtida datum och därefter vid varje efterföljande räntebetalningsdag, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har enligt villkoren rätt att skjuta upp räntebetalningar på obestämd tid, så länge hybridobligationernas innehavare underrättas inom avtalad tid.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlægga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i koncernens och moderbolagets eget kapital och är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital.

NOT 2 Risk och Känslighet

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

Fastigheternas värde

Risk

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

Hantering

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

Finansiering

Risk

Finansieringsrisk är risken för att koncernen vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre

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

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyen att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per den 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 3,1 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet till 1 478 mkr vilket inkluderar likvida medel (1 106 mkr), likviditetsplaceringar (30 mkr), noterade andelar i joint ventures och intresseföretag (103 mkr) samt övriga noterade aktier (239 mkr). Målet med koncernens ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att möjliggöra fastighetsinvesteringar och möta externa parter krav och förväntningar samtidigt som bästa möjliga finansiella kassaflöde uppnås. Ränteriskstrategins syfte är att upprätthålla en balanserad kombination av rörliga och fasta räntor, med hänsyn tagen till känsligheten hos koncernens totala kassaflöden för förändringar på räntemarknaden över en lång sikt. Den genomsnittliga räntan vid årets slut var 2,37 %, exklusive lån från andra SBB-bolag, och andelen av låneportföljen med räntebindning genom räntederivat eller räntebindning var 93 procent. Se not 11 för mer information.

Miljö

Risk

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

Hantering

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

Hyesintäkter och uthyrningsgrad

Risk

På lång sikt påverkas hyesintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyesintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyesnivåer och att hyesgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyesnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyesintäkter ökar ju fler enskilda stora hyesgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att

större hyesgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyesintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. Koncernen är även beroende av att hyesgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyesgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Hantering

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

Skatter

Risk

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

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

Hantering

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

Fastighetskostnader

Risk

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

Hantering

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

Fastighetsutveckling

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

Hantering

I koncernens organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. Koncernens affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att koncernen har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa

att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall koncernen har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar koncernen mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

Övriga risker

Operationell

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

Medarbetare

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

3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under kvartalet

- Den 1 oktober meddelade SBB att man tar hem den ekonomiska förvaltningen med en förväntad årlig besparing på 25 mkr, med full effekt från och med 2026.
- Den 18 oktober noterades SBB:s dotterbolag Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområde bostäder. Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i Sveafastigheter. Erbjudandepriiset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder och per den 31 december 2024 äger SBB ca 122,4 miljoner aktier i Sveafastigheter, motsvarande 61,2 procent. Försäljningen inbringade 3 065 mkr.
- Den 24 oktober mottog SBB en avstämningsskrivelse från Finansinspektionen angående den granskning avseende årsredovisningen 2021 som Nämnden för svensk redovisningstillsyn överlämnade till Finansinspektionen i april 2024. Granskningen, som redogjorts för i tidigare årsredovisningar, rör vissa värderingar av fastigheter och förvärv upptagna i årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021 respektive 2020.
SBB har inkommit med svar till Finansinspektionen den 19 november. Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2025 eller senare, beroende på när granskningarna slutförs.
- Den 25 oktober ingick SBB och K2A avtal om att avyttra fastigheterna del av Ångpannan 10, Ångpannan 12 samt del av Västerås 1:202 i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen bedöms frigöra omkring 300 mkr i likvida medel.
- I november ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävsleden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr. Fastigheterna är obelånade vilket innebär att hela transaktionslikviden tillfaller SBB.
- Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr.
Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebar i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ).
Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebar att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029.
Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025.
De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.
- SBB har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken. Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.
- SBB och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultateffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

NOT 4 Segmentsredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment och utgörs av Samhälle, Bostäder och Utbildning. 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.

Perioden 2024-06-26 – 2024-12-31						
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	731	752	6	1 489	-	1 489
Fastighetskostnader	-272	-201	-2	-476	-	-476
Driftnetto	459	550	4	1 014	-	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	74	8	3	85	-	85
Administration	-	-	-	-	-419	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	533	558	7	1 100	-419	679
Värdeförändringar fastigheter	-440	-152	20	-572	-	-572
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-31	-	-31
Resultat bostadsproduktion	-	-9	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	-1 014	398	27	-588	-419	-1 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 017	127	-102	-993	-	-993
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-176	-	-	-176	-	-176
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 427	-1 427
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-9	-9
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-23	-23
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-2 207	525	-75	-1 756	-1 510	-3 267
Skatt	-	-	-	-	-19	-19
Periodens resultat	-2 207	525	-75	-1 756	-1 529	-3 287
Förvaltningsfastigheter	20 821	30 974	592	52 387	-	52 387
Investeringar	183	412	5	600	-	600
Värde per kvm (kr)	20 359	29 230	20 935	24 821	-	24 821

Perioden 2024-10-01 – 2024-12-31						
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	359	371	3	732	-	732
Fastighetskostnader	-176	-80	-1	-258	-	-258
Driftnetto	183	290	2	473	-	473
Övriga förvaltningsintäkter	68	-	3	71	-	71
Administration	-	-	-	-	-293	-293
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	251	290	5	545	-293	252
Värdeförändringar fastigheter	-278	186	17	-76	-	-76
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-5	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	-27	471	22	464	-293	172
Resultat från joint venture och intresseföretag	-321	103	-102	-322	-	-322
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	12	-	-	12	-	12
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	193	193
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-812	-812
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-4	-4
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-20	-20
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	97	97
Resultat före skatt	-336	574	-81	155	-839	-684
Skatt	-	-	-	-	-258	-258
Periodens resultat	-336	574	-81	155	-1 097	-942
Förvaltningsfastigheter	20 821	30 974	592	52 387	-	52 387
Investeringar	96	314	2	412	-	412
Värde per kvm (kr)	20 359	29 230	20 935	24 821	-	24 821

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 52 387 mkr per 2024-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,25 procent använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 231 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.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR

Ingående verkligt värde 2024-06-26		-
Förvärvat från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 28 juni 2024		51 219
Förvärv		2 148
Investeringar		600
Försäljningar		-1 063
Orealiserade värdeförändringar		-521
Omräkningsdifferens		4
Verkligt värde vid periodens slut		52 387

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direktavkastning
	Yta, kvm	Marknadsvärde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyresintäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Bostäder										
Universitetsorter	429	10 406	20 711	1 514	94%	591	1 377	385	-	4,33%
Stockholm/Mälardalen	256	12 724	35 077	3 735	93%	492	1 922	369	-	4,11%
Göteborg/Malmö	228	5 354	23 213	69	97%	330	1 449	224	-	4,25%
Övriga städer	146	2 490	13 425	525	79%	157	1 071	86	-	4,36%
Totalt Bostäder	1 060	30 974	23 716	5 843	92%	1 570	1 482	1 065	-	4,24%
Samhälle										
Sverige	586	10 554	15 514	1 462	88%	668	1 140	442	12	4,86%
Norge	85	2 019	22 857	80	95%	116	1 365	100	10	5,18%
Finland	309	7 553	24 292	37	90%	638	2 064	499	6	6,64%
Danmark	42	695	16 390	-	99%	67	1 577	52	4	7,55%
Totalt Samhälle	1 023	20 821	18 815	1 579	90%	1 489	1 456	1 094	8	5,69%
Utbildning										
Sverige	18	424	16 223	134	100%	22	1 237	18	12	6,03%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	167	16 173	-	100%	13	1 257	9	9	5,67%
Totalt utbildning	28	592	16 205	134	100%	35	1 244	27	11	5,90%
Totalt	2 111	52 387	21 241	7 556	91%	3 095	1 466	2 186	8	4,88%

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%	414 / -413
Fastighetskostnader	+/- 5%	-159 / 163
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-306 / 333
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-223 / 247

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2024-12-31
Amido AB	5
Arlandastad Group AB (publ)	30
Ecoclime Group AB	10
Heba Fastighets AB (publ)	36
JM AB (publ)	45
KlaraBo Sverige AB	111
Zenergy AB	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	239
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	509
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	748
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	718
Varav likviditetsplaceringar	30

NOT 7 Andelar i joint ventures och intressebolag

Belopp i MKR	2024-12-31
Preservium Property AB	103
Noterade andelar i joint ventures och intressebolag	103
Bolivo AB	102
Nordiqs AB	8 603
Odalen Humana Upphandling 1 AB	112
Origa Care AB (publ)	113
SBB Infrastructure AB	170
SBB Residential Property AB	2 937
SBB Social Facilities AB	70
SBB Genova Gåshaga Holding AB	112
SBB Genova Nackahusen AB	123
Slaggborn Utvecklings AB	203
Solon Eiendom AS	634
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intressebolag	312
Onoterade andelar i joint ventures och intressebolag	13 490
Andelar i joint ventures och intressebolag	13 592

NOT 8 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2024-12-31
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	4
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	375
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	10
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	389
Utdelningar från aktier och andelar	-
Övriga finansiella intäkter	-
Ränteintäkter och liknande poster	389

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2024-12-31
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-106
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-1 132
Räntekostnader, obligationslån	-67
Räntekostnader, banklån	-252
Periodisering av uppläggningsavgifter	-21
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-340
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	52
Övriga räntekostnader	-7
Räntekostnader och liknande poster	-1 427

Finansnetto

Belopp i MKR	2024-12-31
Ränteintäkter och liknande poster, externa	385
Räntekostnader och liknande poster, externa	-295
Räntenetto, extern	90
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	4
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-106
Räntenetto, övriga SBB-bolag	-1 128
Summa räntenetto	-1 038
Tomträttsavgäld	-9
Valutakursdifferenser	-23
Finansnetto	-1 070

NOT 9 Långfristiga skulder till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-12-31
Efterställt ägarlån	3 541
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	-
Övriga mellanhavanden med övriga SBB-bolag	-2 036
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	1 504

Efterställt ägarlån till SBB löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga mellanhavanden till andra SBB-bolag löper med en ränta på för närvarande 8,58 procent per år. SBB Holding koncernen har rätt att när som helst återbetala det efterställda ägarlånet helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding koncernens nuvarande obligationer.

NOT 10 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Nedan följer poster som SBB Holding koncernen har ådragit sig under perioden med det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och företag i den tidigare SBB Koncernen, kallade "övriga SBB-bolag".

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-06-26	2024-10-01
	2024-12-31	2024-12-31
Inköp av managementtjänster	-119	-60
Ränteutgifter	4	-
Räntekostnader	-1 132	-643

Utestående saldon hos övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-12-31
Övriga långfristiga skulder	1 504
Övriga kortfristiga skulder	-

NOT 11 Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %
Q1 2025	-	1 630	1 630	3%
Q2 2025	-	400	400	1%
Q3 2025	-	40	40	0%
Q4 2025	-	342	342	1%
Kommande 12 månader	-	2 412	2 412	5%
2026	5 834	2 620	8 454	18%
2027	9 529	7 994	17 523	37%
2028	7 615	460	8 076	17%
2029	10 589	67	10 656	22%
2030	-	67	67	0%
2031	-	67	67	0%
2032	-	67	67	0%
>2032	-	504	504	1%
Summa	33 568	14 258	47 826	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar, %	Snittränta, inklusive räntesäkringar %
2025	-	9 677	9 677	20%	3 769	8%	7,59%
2026	5 834	261	6 095	13%	6 405	13%	2,44%
2027	9 529	4 319	13 849	29%	15 110	32%	2,28%
2028	7 615	-	7 615	16%	10 285	21%	1,13%
2029	10 589	-	10 589	22%	12 256	26%	1,87%
2030	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
2032	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
>2032	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
Summa	33 568	14 258	47 826	100%	47 825	100%	2,37%

Snitträntan vid periodens slut var 2,37%, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

1) Inklusive cross currency basis swaps

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 480	24%
Övriga säkerställda skulder	336	70%
Obligationer	33 094	1%
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 388	5%
Summa räntebärande skulder	47 298	100%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	528	
Summa nominell skuld	47 826	

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

Stockholm den 26 februari 2025

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Kevin St Hill
Styrelseledamot

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

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvävs- och omstruktureringskostnader, ränteintäkter och liknande poster, räntekostnader och liknande poster, värdeförändring (realiserad och/orealiserad) i fastigheter eller andra tillgångar, resultat från joint ventures och intresseföretag, valutakursdifferenser som ingår i resultatet före skatt, värdeförändring på derivatinstrument, resultat från förtida återbetalning av lån och poster av engångskaraktär eller exceptionella poster.

Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningsidan.

Justerade räntekostnader

Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering.

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

Ränteintäkter och liknande poster samt utdelning från joint ventures och intresseföretag.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som "skuldsättning" i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre.

Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

	2024-06-26
Belopp i MKR	2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 095
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2%

Räntetäckningsgrad

	2024-01-01
Belopp i MKR	2024-12-31 ¹⁾
Resultat före skatt	-7 312
Justeringar	
<i>Avskrivningar</i>	21
<i>Förändring i fastighetsvärde</i>	2 953
<i>Nedskrivning av goodwill</i>	1 076
<i>Upplösning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt</i>	351
<i>Resultat från joint ventures och intressebolag</i>	1 707
<i>Kreditförluster på fordringar på joint ventures</i>	212
<i>Ränteintäkter och liknande poster</i>	-605
<i>Räntekostnader och liknande poster</i>	3 008
<i>Värdeförändringar finansiella instrument</i>	232
<i>Valutakursdifferenser</i>	-149
<i>Förvärvs- och omstruktureringarkostnader</i>	-
<i>Resultat av förtidsinlösen av lån</i>	6
Justerat resultat före skatt	1 500
Justerat räntenetto	180
Räntetäckningsgrad	n/a²⁾

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Justerat räntenetto

	2024-01-01
Belopp i MKR	2024-12-31 ¹⁾
Justerade räntekostnader	-676
Ränteintäkter, netto	856
Justerat räntenetto	180

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

Justerade räntekostnader

	2024-01-01
Belopp i MKR	2024-12-31 ¹⁾
Räntekostnader och liknande poster	-3 008
Justeringar	
<i>Räntekostnader, efterställt ägarlån</i>	2 332
Justerade räntekostnader	-676

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

Ränteintäkter, netto

	2024-01-01
Belopp i MKR	2024-12-31 ¹⁾
Ränteintäkter och liknande poster	605
Utdelning från joint ventures och intressebolag ²⁾	251
Ränteintäkter, netto	856

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

2) I enlighet med kassaflödesanalysen

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		13 868
Obligationslån		33 094
Övriga säkerställda skulder		336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-
Finansiella skulder		47 298
Likvida medel		-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-239
Noterade andelar i intressebolag och joint ventures	7	-103
Noterade andelar, dotterbolag (Sveafastigheter) ¹⁾		-4 396
Nettoskuld		41 454
Konsoliderad balansomslutning		79 366
Konsoliderad belåningsgrad, %		52

1) Kurs 2024-12-30: 35,92kr/aktie x 122 405 838 aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 868
Övriga säkerställda skulder	336
Summa säkerställda skulder	14 204
Konsoliderad balansomslutning	79 366
Säkerställd belåningsgrad, %	18

Överskottsgrad, %

	2024-06-26	2024-10-01
Belopp i MKR	2024-12-31	2024-12-31
Driftnetto	1 014	473
Hysesintäkter	1 489	732
Överskottsgrad, %	68	65

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2024-12-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

SBB Holding-koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Totalt
Hysesintäkter	1 489	1 570	35	3 095
Driftkostnader	-291	-429	-6	-726
Underhåll	-59	-53	-2	-114
Fastighetsskatt	-46	-23	-1	-70
Driftnetto	1 094	1 065	27	2 186
Administration				-470
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				1 716
<i>per stamaktie</i>				1,04
Resultat från joint ventures/intressebolag				514
Finansiella intäkter				55
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 279
Rörelseresultat				1 006
<i>per stamaktie</i>				0,61
Utdelning hybridobligationer				-29
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-143
Resultat hänförligt till stamaktieägare				833
<i>per stamaktie</i>				0,51

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,99% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2024-12-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

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

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

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

Proformaredovisning Jan - Dec 2024

Proformaredovisningen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur bildandet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("Bolaget") och koncernens ("Koncernens") resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2024. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförs till Koncernen som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar Koncernens

resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2024.

Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat om förvärven hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaperna. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 26 juni - 31 december 2024.

Bakgrund

Fram till och med 28 juni 2024, var följande företag direkt ägda dotterbolag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%

- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%

- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%

- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%

- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Per 28 juni 2024, var dessa bolag sålda, "överföringen", till Bolaget som ägs av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695) och som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överföringen skedde till revers och är baserad på bokförda värden av respektive dotterbolag i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Per 11 oktober 2024, förvärvade Bolaget lagerbolaget NQ Holding 1 AB.

Per 21 november 2024, förvärvade SBB NQ Holding 1 AB det tidigare moderbolagets aktier, 88%, i Fastighetsutveckling IB 132 AB (559384-7261), som äger 1,25% av de utestående aktierna i Nordiqus AB (559406-8313), till verkligt värde. Samtidigt förvärvade SBB NQ Holding 1 AB samtliga av det tidigare moderbolagets direkt ägda aktier i Nordiqus, 48,74%, till verkligt värde. I anslutning till aktieöverföringarna förvärvade NQ Holding 1 AB också fordringar avseende Nordiqus AB till verkligt värde från det tidigare moderbolaget.

En proformaredovisning, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur transaktionerna ovan skulle kunna ha påverkat SBB Holding Koncerns resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2024.

Syftet med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft avseende Bolaget:

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för helåret 2024 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2024.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

Grunderna i proformaredovisningen

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari - 31 december 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari - 31 december 2024. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.

- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.

- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centrala funktioner har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter (m²), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2024. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en snittränta om 2,37 procent på externa lån, 8 procent avseende efterställda skulder till ägare och 8,58 procent avseende icke efterställda mellanhavanden mot ägare. Finansiering avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 procent.

Redovisningsprinciper och antaganden

SBB Holding Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards (IFRS såsom antagna av EU) vid upprättandet av den finansiella rapporteringen. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.

Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet.

Ytterligare information om resultatet av proformaanalysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges.

Skatt har reflekterats där tillämpligt för proformajusteringar och är baserad på en svensk bolagsskattesats om 20,6 procent.

Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

Belopp i MKR	Oreviderad							
	SBB Holding Koncern 1 okt-31 dec, 2024 ¹⁾	Pro Forma "SBB Holding Koncern"	Proforma "SBB Holding Koncern" deltotal 1 Jan-31 dec, 2024	Hemvist- bolagen*	Omklassi- ficering till JV	Övriga JV-juste- ringar	Övriga proforma- justeringar	Proforma SBB Holding Koncern 1 jan-31 dec, 2024
Hysesintäkter	732	2 627	3 358	49	-349	-	32	3 090
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-190	-618	-808	-14	74	-	-12	-760
Underhåll	-48	-126	-174	-4	25	-	-1	-154
Fastighetsskatt	-20	-50	-69	-1	2	-	-1	-70
Driftnetto	473	1 834	2 307	29	-248	-	18	2 106
Övriga förvaltningsintäkter	71	14	85	-	-	-	-	85
Administration	-292	-432	-724	-	18	-	-29	** -735
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	252	1 416	1 668	29	-231	-	-11	1 455
Värdeförändringar fastigheter	-76	-4 299	-4 376	64	4 235	-	-2 941	-3 018
Nedskrivning av goodwill	-	-1 076	-1 076	-	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-351	-351	-	-	-	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-5	-18	-23	-	-	-	-	-23
Rörelseresultat	172	-4 329	-4 159	94	4 004	-	-2 952	-3 013
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-322	-1 002	-1 324	-95	551	-862	-191	-1 922
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	12	-224	-212	-	-	-	-	-212
Ränteintäkter och liknande poster	193	242	435	-	29	-	-27	437
Räntekostnader och liknande poster	-812	-732	-1 544	-37	298	-	193	*** -1 089
Resultat av förtidslösen lån	-	-6	-6	-	-	-	-	-6
Valutakursdifferenser	-20	169	149	-	-	-	-	149
Tomträtsavgälder	-4	-12	-17	-4	1	-	-1	-20
Värdeförändringar finansiella instrument	97	-135	-39	-	-	-	-	-39
Resultat före skatt	-684	-6 030	-6 715	-42	4 883	-862	-2 977	-5 714
Aktuell skatt	-57	-373	-430	-	-7	-	-	-436
Uppskjuten skatt	-201	1 562	1 361	-1	-975	-	-14	370
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-942	-4 841	-5 784	-43	3 901	-862	-2 991	-5 780
Resultat, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-942	-4 841	-5 784	-43	3 901	-862	-2 991	-5 780

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har justerats för att överensstämma med SBB Holding Koncernens uppställningsform.

** Administrationskostnader inkluderar avskrivningar om -21 mkr.

*** Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -1 089 mkr varav -283 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 174 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -1 132 mkr är relaterat till obligationslån och banklån samt 152 mkr är hänförligt till övriga proformajusteringar.

1) Se Tabell 1. "SBB Holding Koncern"

Bolaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2024. SBB Holding Koncernen bildades den 28 juni 2024 när dotterbolagen förvärvades. Proformeresultaträkningen ovan illustrerar resultaträkningen för SBB Holding Koncern för perioden 26 juni till 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Proformaresultaträkningen illustrerar separata kolumner kring inkluderade justeringar för att reflektera proformaresultaträkningen för SBB Holding Koncernen för den tolv månadersperiod som avslutades 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. För detaljerad information om delsummor kring respektive justeringskolumn ovan se delårsrapport för tredje kvartalet 2024.

Tabell 1.

“SBB Holding Koncern” – Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

Belopp i MKR	Oreviderad				Proforma “SBB Holding Koncern” delsumma 1 jan-31 dec, 2024
	”Tidigare SBB Koncernen” 1 jan-31 dec, 2024*	Exkluderade bolag 1 jan-31 dec, 2024**	Avytttrade bolag 1 jan-31 dec, 2024***	Proforma-justeringar	
Hysesintäkter	3 708	-228	-113	-10	3 358
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-874	30	32	4	-808
Underhåll	-189	8	7	-	-174
Fastighetsskatt	-74	3	2	-	-69
Driftnetto	2 572	-187	-72	-5	2 307
Övriga förvaltningsintäkter	135	-16	-	-34	85
Administration	-1 079	305	9	41	-724
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	101	-63	1	1 668
Värdeförändringar fastigheter	-5 423	-10	494	563	-4 376
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-23	-	-	-	-23
Rörelseresultat	-5 246	90	431	566	-4 156
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 611	-37	-	325	-1 324
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-223	11	-	-	-212
Ränteutgifter och liknande poster	692	212	25	-493	435
Räntekostnader och liknande poster	-1 387	-209	52	-	-1 544
Resultat av förtidslösen lån	1 138	-1 144	-	-	-6
Valutakursdifferenser	-328	477	-	-	149
Tomträttsavgifter	-17	1	-	-	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	238	-	-84	-39
Resultat före skatt	-7 175	-361	508	314	-6 715
Aktuell skatt	-625	192	3	-	-430
Uppskjuten skatt	1 646	-203	-83	-	1 361
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-6 154	-372	428	314	-5 784
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-6 154	-372	428	314	-5 784

* Denna kolumn representerar den konsoliderade resultaträkningen för ”Tidigare SBB Koncernen” för delårsperioden 1 januari-31 december 2024, hämtad från den tidigare SBB Koncernens bokslutskommuniké.

** Denna kolumn representerar bolagen från den tidigare SBB Koncernen som har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av transaktionen. Se delårsrapport för det tredje kvartalet not 13 – Innehav i koncernbolag för detaljer kring inkluderade bolag.

*** Denna kolumn representerar övriga bolag som initialt inkluderades i förvärvet och senare avyttrades och har justerats för i transaktionen.

Proformaredovisning Jan-Sep 2024 samt Delårsperiod Okt-Dec 2024

Belopp i MKR	Proforma 1 jan -30 sep 2024 ¹⁾	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 ²⁾	Totalt
Hysesintäkter	2 326	732	3 058
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-561	-190	-751
Underhåll	-105	-48	-153
Fastighetsskatt	-49	-20	-69
Driftnetto	1 612	473	2 085
Övriga förvaltningsintäkter	-	71	71
Administration	-536	-293	-829
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 075	252	1 327
Värdeförändringar fastigheter	-2 877	-76	-2 953
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-18	-5	-23
Rörelseresultat	-3 247	172	-3 075
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 385	-322	-1 707
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-224	12	-212
Ränteintäkter och liknande poster	412	193	605
Räntekostnader och liknande poster	-2 196 ³⁾	-812 ⁴⁾	-3 008 ⁵⁾
Resultat av förtidslösen lån	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	169	-20	149
Tomrättsavgälder	-15	-4	-19
Värdeförändringar finansiella instrument	-135	97	-232
Resultat före skatt	-6 628	-684	-7 312
Aktuell skatt	-354	-57	-411
Uppskjuten skatt	586	-201	385
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-6 396	-942	-7 338
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-
Periodens resultat	-6 396	-942	-7 338

1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 September 2024, sida 39.

2) Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 avser delårsperiod 1 okt-31 dec 2024, utan eventuella proformajusteringar, såsom redovisats på sida 2 i denna rapport.

3) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -2 196 mkr varav -1 739 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -225 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -232 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

4) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -812 mkr varav -593 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -167 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

5) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -3 008 mkr varav -2 332 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -277 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -399 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 23 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.