

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET  
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)



Q1

JANUARI-MARS 2026

# Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<b>Kvarvarande verksamhet</b>				
Hysesintäkter		474	472	1 867
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader		-189	-176	-582
Underhåll		-17	-37	-71
Fastighetsskatt		-10	-9	-42
<b>Driftnetto</b>		<b>258</b>	<b>249</b>	<b>1 173</b>
Övriga förvaltningsintäkter		28	18	122
Administration		-111	-135	-455
<b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>		<b>176</b>	<b>132</b>	<b>840</b>
Värdeförändringar fastigheter		39	-108	-773
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-	-11	-13
Nedskrivning av goodwill		-	-	-
Resultat bostadsproduktion		-	-	11
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214</b>	<b>13</b>	<b>65</b>
Resultat från joint ventures och intresseföretag		107	103	1 426
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>		<i>520</i>	<i>265</i>	<i>1 387</i>
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>		<i>-68</i>	<i>9</i>	<i>296</i>
<i>varav finansiella poster</i>		<i>-360</i>	<i>-238</i>	<i>-1 104</i>
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>		<i>34</i>	<i>13</i>	<i>-22</i>
<i>varav skatt</i>		<i>-17</i>	<i>54</i>	<i>-83</i>
<i>varav försäljningsresultat</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-115</i>
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>		<i>-2</i>	<i>-</i>	<i>1 066</i>
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		-	10	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	128	122	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-336	-306	-1 541
Resultat förtidsinlösen lån		13	-	493
Valutakursdifferenser		-429	1 780	2 313
Tomträttsavgälder		-3	-3	-11
Värdeförändringar finansiella instrument		154	-79	-112
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-152</b>	<b>1 641</b>	<b>3 269</b>
Aktuell skatt		-10	-141	-241
Uppskjuten skatt		18	-37	-361
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		-	11	13
<b>PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet</b>		<b>-145</b>	<b>1 474</b>	<b>2 680</b>
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet <sup>1)</sup>		25	88	-2 779
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-120</b>	<b>1 562</b>	<b>-99</b>
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		-222	1 559	-117
Innehav utan bestämmande inflytande		102	3	18
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-120</b>	<b>1 562</b>	<b>-99</b>

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om - mkr (938). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 6

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<b>Periodens resultat</b>		<b>-120</b>	<b>1 562</b>	<b>-99</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		448	-4	-575
Omräkningsdifferenser		101	-251	-109
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>430</b>	<b>1 307</b>	<b>-783</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare		328	1 304	-801
Innehav utan bestämmande inflytande		102	3	18
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>430</b>	<b>1 307</b>	<b>-783</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31	Belopp i MKR	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					<b>EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>				
Anläggningstillgångar					Aktiekapital		1	1	1
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					Övrigt tillskjutet kapital		14 718	14 718	14 718
Goodwill		75	1 233	75	Reserver		-55	-298	-155
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>75</b>	<b>1 233</b>	<b>75</b>	Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		5 480	6 741	5 190
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					<b>Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare</b>		<b>20 144</b>	<b>21 162</b>	<b>19 753</b>
Förvaltningsfastigheter	5	35 522	51 700	34 935	Hybridobligation		-	298	-
Nyttjanderätt tomträtt		355	591	347	Innehav utan bestämmande inflytande		5 594	5 703	5 652
Inventarier		70	129	71	<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 738</b>	<b>27 163</b>	<b>25 405</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 947</b>	<b>52 420</b>	<b>35 353</b>	<b>Långfristiga skulder</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					Skulder till kreditinstitut	11	5 886	11 543	8 592
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	22 491	13 803	21 900	Obligationslån	11	26 211	31 303	24 160
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		4 989	7 869	4 993	Övriga säkerställda skulder	11	-	333	-
Derivat		142	66	50	Derivat		4	16	15
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	625	704	822	Uppskjutna skatteskulder		1 318	1 924	1 338
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1 088	86	1 250	Leasingskulder tomträtter		343	570	335
Andra långfristiga fordringar		34	363	61	Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	3	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 369</b>	<b>22 890</b>	<b>29 077</b>	Övriga långfristiga skulder		29	47	22
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 390</b>	<b>76 543</b>	<b>64 505</b>	<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 794</b>	<b>45 736</b>	<b>34 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					<b>Kortfristiga skulder</b>				
Omsättningsfastigheter		226	216	226	Skulder till kreditinstitut	11	1 585	4 411	796
<b>Kortfristiga fordringar</b>					Obligationslån		4 171	-	5 445
Derivat		9	-	3	Derivat		-	71	74
Kundfordringar		28	66	17	Leverantörsskulder		80	162	31
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1	1 993	172	Leasingskuld tomträtter		12	21	11
Övriga fordringar		655	600	631	Aktuella skatteskulder		154	377	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128	244	96	Kortfristiga skulder till SBB-bolag	9	174	950	114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>821</b>	<b>2 903</b>	<b>917</b>	Övriga skulder		850	611	789
Likviditetsplaceringar	6	233	30	-	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		658	1 184	555
Likvida medel		537	672	2 466	Skulder för tillgångar som innehas för försäljning		18	-	18
<b>Summa likvida medel och likviditetsplaceringar</b>		<b>770</b>	<b>702</b>	<b>2 466</b>	<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 701</b>	<b>7 787</b>	<b>8 251</b>
Tillgångar som innehas för försäljning		26	322	6	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>		<b>67 233</b>	<b>80 686</b>	<b>68 119</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 843</b>	<b>4 143</b>	<b>3 615</b>					
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 233</b>	<b>80 686</b>	<b>68 119</b>					

# 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			
<b>Ingående eget kapital, 2025-01-01</b>	<b>1</b>	<b>14 718</b>	<b>-46</b>	<b>5 209</b>	<b>19 881</b>	<b>298</b>	<b>5 774</b>	<b>25 953</b>
Periodens resultat	-	-	-	-117	-117	-	18	-99
Övrigt totalresultat	-	-	-109	-575	-684	-	-	-684
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-109</b>	<b>-692</b>	<b>-801</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>-783</b>
Aktieägartillskott	-	-	-	698	698	-	-	698
Inösta minoritetsandelar	-	-	-	73	73	-	-141	-68
Inlösen hybridobligation	-	-	-	-	-	-348	-	-348
Emission hybridobligationer	-	-	-	-11	-11	50	-	39
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-32	-32	-	-	-32
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
<b>Utgående eget kapital, 2025-12-31</b>	<b>1</b>	<b>14 718</b>	<b>-155</b>	<b>5 190</b>	<b>19 753</b>	<b>-</b>	<b>5 652</b>	<b>25 405</b>
<b>Ingående eget kapital, 2026-01-01</b>	<b>1</b>	<b>14 718</b>	<b>-155</b>	<b>5 190</b>	<b>19 753</b>	<b>-</b>	<b>5 652</b>	<b>25 405</b>
Periodens resultat	-	-	-	-222	-222	-	103	-120
Övrigt totalresultat	-	-	101	448	549	-	-	549
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	<b>226</b>	<b>328</b>	<b>-</b>	<b>103</b>	<b>430</b>
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-	-	-
Inösta minoritetsandelar	-	-	-	64	64	-	-160	-97
Inlösen hybridobligation	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission hybridobligationer	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital, 2026-03-31</b>	<b>1</b>	<b>14 718</b>	<b>-55</b>	<b>5 480</b>	<b>20 145</b>	<b>-</b>	<b>5 594</b>	<b>25 738</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-152	1 641	3 269
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	25	80	-3 651
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
<i>Avskrivningar</i>	-1	5	8
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	-53	223	3 096
<i>Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt</i>	-	11	149
<i>Nedskrivning av goodwill</i>	-	-	1 020
<i>Resultat bostadsproduktion</i>	-	-	-11
<i>Resultat från joint ventures och intresseföretag</i>	-107	18	290
<i>Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag</i>	-	-9	-208
<i>Värdeförändringar finansiella instrument</i>	-	79	113
<i>Finansnetto</i>	628	-1 705	-2 402
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	58	-	381
Erlagd ränta	-204	-178	-1 852
Erhållen ränta	79	133	723
Betald skatt	-315	-105	-130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-195</b>	<b>194</b>	<b>795</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-8	297	-110
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	201	93	246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3</b>	<b>583</b>	<b>929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	-331	-203	-1 364
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-245	-6	-358
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	61	290	7 850
Investeringar/försäljning inventarier	-	-2	-3
Investeringar/ Avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-187	-121	3 042
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	47	-168	-532
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-122	-	-454
Förändring andra långfristiga fordringar	17	-	282
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-759</b>	<b>-235</b>	<b>8 463</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-
Inlösen / emission avseende del av hybridobligation	-	-	39
Avyttring till minoritet	-	-23	-23
Betald ränta hybridobligation	-8	-	-59
Inlösta minoritetsandelar	-97	-32	-68
Transaktioner med andra aktieägare	-	-	-
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	378	-2 360	-4 068
Upptagna lån	-3 312	2 026	5 933
Amortering lån	-4 751	-38	-9 667
Förändringar övriga långfristiga skulder	-	-84	-108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 167</b>	<b>-780</b>	<b>-8 022</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 930</b>	<b>-434</b>	<b>1 370</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 466</b>	<b>1 106</b>	<b>1 106</b>
Periodens kassaflöde	-1 930	-434	1 370
Valutakursändring i likvida medel	-1	-	-10
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>537</b>	<b>672</b>	<b>2 466</b>

# 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.

### Redovisningsprinciper

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

### Segmentsredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i segment. Segmentsindelningen har fram till och med fjärde kvartalet 2025 utgjorts av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Till följd av försäljningen av "SocialCo", innefattande det konsoliderade fastighetsbeståndet inom segmenten Samhälle och Utbildning, har bolaget gjort en ny segmentsindelning bestående av bolagets kärninnehav Sveafastigheter, Public Property Invest, Nordiqus, SBB:s övriga innehav SBB utveckling samt Övriga innehav. Indelningen baseras på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i den senast publicerade årsredovisningen.

## NOT 2 Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBB Holding-koncernens Årsredovisning 2025, sida 2-4.

## NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

### Viktiga händelser under perioden

- 13 mars fastställdes anpassningen av organisation till följd av transaktionen med PPI. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen) kommer framgent att bestå av 29 medarbetare, varav SBB Holding-koncernen 11.
- Under kvartalet har SBB-koncernen gjort förändringar i ledningsgruppen. Helena Lindahl, Finansdirektör och IR, lämnar SBB på egen begäran. Sebastian Westberg, tidigare Vice Finansdirektör, tillträder som Finansdirektör med ansvar över Finans samt Investor relations och kommer att ingå i ledningsgruppen.

### Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I april valdes Sebastian Westberg in i styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB och ersätter Kevin St Hill som oridnarie styrelsemedlem.
- I april tecknade SBB ett nytt 10-årigt hyresavtal till ett värde av cirka 188 mkr med Saab avseende cirka 9 000 kvm i fastigheten Pollux 32 på Trossö i centrala Karlskrona.
- SBB Holding-koncernen publicerade den 30 april årsredovisning för 2025. Där rättades vissa klassificeringar inom koncernens resultat- & balansräkning samt kassaflödesanalys. Felen som identifierats och korrigerats är hänförliga till uppskjuten skatt och omklassificeringar mellan den löpande verksamheten, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2026.
- På SBB Holding Groups årsstämma 30 april omvaldes Leiv Synnes, Helena Lindahl och Sebastian Westberg. Bolagsstämman utsåg Öhrlings Pricewaterhouse Coopers till ny revisor.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i segment. Segmentsindelningen har fram till och med fjärde kvartalet 2025 utgjorts av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Till följd av försäljningen av "SocialCo", innefattande det konsoliderade fastighetsbeståndet inom segmenten Samhälle och Utbildning, har bolaget gjort en ny segmentsindelning bestående av bolagets kärninnehav Sveafastigheter, Public Property Invest, Nordiqus, SBB:s övriga innehav SBB utveckling samt Övriga innehav. Indelningen baseras på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i den senast publicerade årsredovisningen.

Kvartalet 2026-01-01 – 2026-03-31								
Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling	SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hyresintäkter	398	-	-	398	76	-	-	474
Fastighetskostnader	-172	-	-	-172	-43	-	-	-215
<b>Driftnetto</b>	<b>226</b>	-	-	<b>226</b>	<b>33</b>	-	-	<b>258</b>
Övriga förvaltningsintäkter	13	-	10	23	-	18	-13	28
Administration	-59	-	-	-59	-9	-	-43	-111
<b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>180</b>	-	<b>10</b>	<b>190</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>-56</b>	<b>176</b>
Värdeförändringar fastigheter	148	-	-	148	-109	-	-	-39
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>328</b>	-	<b>10</b>	<b>338</b>	<b>-85</b>	<b>18</b>	<b>-56</b>	<b>214</b>
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	113	84	197	-	-90	-	107
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	2	-	64	66	-	-2	64	128
Räntekostnader och liknande poster	-119	-	-	-119	-	-	-207	-326
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	-429	-429
Värdeförändringar finansiella instrument	51	-	-	51	-	-20	123	154
<b>Resultat före skatt</b>	<b>262</b>	<b>113</b>	<b>158</b>	<b>533</b>	<b>-85</b>	<b>-94</b>	<b>-505</b>	<b>-152</b>
Skatt	16	-	-	16	-	-	-8	8
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>278</b>	<b>113</b>	<b>158</b>	<b>549</b>	<b>-85</b>	<b>-94</b>	<b>-514</b>	<b>-144</b>
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	25	25
<b>Periodens resultat</b>	<b>278</b>	<b>113</b>	<b>158</b>	<b>549</b>	<b>-85</b>	<b>-94</b>	<b>-488</b>	<b>-120</b>
Förvaltningsfastigheter	29 390	-	-	29 390	6 132	-	-	35 522
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	8 026	8 954	16 980	-	5 511	-	22 491
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	581	4 407	4 988	-	1	-	4 989
Likvida medel	279	-	-	279	-	-	258	537
Övriga tillgångar	906	-	-	906	-	-	2 788	3 694
<b>Summa</b>	<b>30 575</b>	<b>8 607</b>	<b>13 361</b>	<b>52 543</b>	<b>6 132</b>	<b>5 512</b>	<b>3 046</b>	<b>67 233</b>
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	12 877	-	-	12 877	-	-	24 976	37 853
<b>Summa</b>	<b>12 877</b>	-	-	<b>12 877</b>	-	-	<b>24 976</b>	<b>37 853</b>

Kvartalet 2025-01-01 – 2025-03-31						SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling			
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hysesintäkter	376	-	-	376	96	-	-	472
Fastighetskostnader	-159	-	-	-159	-64	-	-	-223
<b>Driftnetto</b>	<b>217</b>	-	-	<b>217</b>	<b>32</b>	-	-	<b>249</b>
Övriga förvaltningsintäkter	13	-	-4	9	-	20	-11	18
Administration	-85	-	-	-85	-15	-	-35	-135
<b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>145</b>	-	<b>-4</b>	<b>141</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>-46</b>	<b>132</b>
Värdeförändringar fastigheter	-71	-	-	-71	-36	-	-	-108
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-2	-	-	-2	-9	-	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>72</b>	-	<b>-4</b>	<b>68</b>	<b>-29</b>	<b>20</b>	<b>-46</b>	<b>13</b>
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	139	139	-	-36	-	103
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	10	-	10
Räntetäkter och liknande poster	-	-	60	60	-	4	58	122
Räntekostnader och liknande poster	-86	-	-	-86	-	-	-224	-309
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	1 780	1 780
Värdeförändringar finansiella instrument	14	-	-	14	-	-23	-69	-79
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	-	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>-29</b>	<b>-26</b>	<b>1 499</b>	<b>1 641</b>
Skatt	38	-	-	38	-	-	-205	-167
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>39</b>	-	<b>195</b>	<b>234</b>	<b>-29</b>	<b>-26</b>	<b>1 294</b>	<b>1 474</b>
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	88	88
<b>Periodens resultat</b>	<b>39</b>	-	<b>195</b>	<b>234</b>	<b>-29</b>	<b>-26</b>	<b>1 382</b>	<b>1 562</b>
Förvaltningsfastigheter	28 223	-	-	28 223	4 876	-	18 601	51 700
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	8 738	8 738	-	5 065	-	13 803
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	4 132	4 132	-	3 737	-	7 869
Likvida medel	186	-	-	186	-	-	486	672
Övriga tillgångar	704	-	-	704	-	-	5 938	6 642
<b>Summa</b>	<b>29 113</b>	-	<b>12 870</b>	<b>41 983</b>	<b>4 876</b>	<b>8 802</b>	<b>25 025</b>	<b>80 686</b>
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	12 131	-	-	12 131	-	-	35 126	47 257
<b>Summa</b>	<b>12 131</b>	-	-	<b>12 131</b>	-	-	<b>35 126</b>	<b>47 257</b>

Kvartalet 2025-01-01 – 2025-12-31						SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling			
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hysesintäkter	1 536	-	-	1 536	331	-	-	1 867
Fastighetskostnader	-526	-	-	-526	-168	-	-	-694
<b>Driftnetto</b>	<b>1 010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 010</b>	<b>163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 173</b>
Övriga förvaltningsintäkter	54	6	-2	58	-	77	-13	122
Administration	-286	-	-	-286	-45	-	-124	-455
<b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>778</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>782</b>	<b>118</b>	<b>77</b>	<b>-137</b>	<b>840</b>
Värdeförändringar fastigheter	-243	-	-	-243	-530	-	-	-773
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-2	-	-	-2	-11	-	-	-13
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	11	-	-	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>533</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>537</b>	<b>-412</b>	<b>77</b>	<b>-137</b>	<b>65</b>
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	726	455	1 180	-	245	-	1 426
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	19	-	19
Räntetäkter och liknande poster	8	1	249	259	-	-3	361	617
Räntekostnader och liknande poster	-410	-	-	-410	-	-	-649	-1 059
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	2 313	2 313
Värdeförändringar finansiella instrument	-22	-	-	-22	-	24	-114	-112
<b>Resultat före skatt</b>	<b>109</b>	<b>731</b>	<b>703</b>	<b>1 543</b>	<b>-412</b>	<b>361</b>	<b>1 775</b>	<b>3 269</b>
Skatt	-25	-	-	-25	-	-	-564	-589
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>84</b>	<b>731</b>	<b>703</b>	<b>1 518</b>	<b>-412</b>	<b>361</b>	<b>1 211</b>	<b>2 680</b>
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-2 779	-2 779
<b>Periodens resultat</b>	<b>84</b>	<b>731</b>	<b>703</b>	<b>1 518</b>	<b>-412</b>	<b>361</b>	<b>-1 568</b>	<b>-99</b>
Förvaltningsfastigheter	29 007	-	-	29 007	5 928	-	1 000	34 935
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	7 742	8 629	16 371	-	5 529	-	21 900
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	4 320	684	5 004	-	11	-	4 993
Likvida medel	501	-	-	501	-	-	1 965	2 466
Övriga tillgångar	665	-	-	665	-	-	3 160	3 825
<b>Summa</b>	<b>30 173</b>	<b>12 062</b>	<b>9 313</b>	<b>51 548</b>	<b>5 928</b>	<b>5 540</b>	<b>6 125</b>	<b>68 119</b>
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	12 721	-	-	12 721	-	-	26 272	38 993
<b>Summa</b>	<b>12 721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 272</b>	<b>38 993</b>

## NOT 5 Förvaltningsfastigheter

### Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 35 522 mkr (34 935) per 2026-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värdningarna 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 värdningen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,63 procent (4,63) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 202 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	
<b>Ingående verkligt värde 2026-01-01</b>	<b>34 935</b>
Förvärv	1 231
Investeringar	333
Försäljningar	-1 101
Omklassificering	-
Orealiserade värdeförändringar	104
Omräkningsdifferens	19
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>35 522</b>

### Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Belopp i MKR, fördelat på innehav	Summa		Summa konsoliderat bestånd
	Svea-fastigheter	SBB Utveckling	
<b>Periodens utveckling</b>			
Hysesintäkt	398	76	474
Driftnetto	226	33	258
Genomsnittlig löptid, hyresavtal (år)	-	4	4
<b>Geografisk fördelning, marknadsvärde</b>			
Sverige	29 390	5 204	34 594
Finland	-	756	756
Norge	-	172	172
<b>Summa</b>	<b>29 390</b>	<b>6 132</b>	<b>35 522</b>
<b>Fastighetstyp, marknadsvärde</b>			
Bostadsfastigheter	29 390	-	29 390
Samhällsfastigheter	-	-	-
Utbildningsfastigheter	-	-	-
Utvecklingsfastigheter	-	6 132	6 132
<b>Summa</b>	<b>29 390</b>	<b>6 132</b>	<b>35 522</b>

### Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hysesvärde	+/- 5%	1 921 / -1 928
Fastighetskostnader	+/- 5%	-613 / 613
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-557 / 565
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 433 / 1 606

## NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2026-03-31	2025-12-31
Amido AB	11	14
Ecoclimate Group AB	1	2
Heba Fastighets AB (publ)	28	31
JM AB (publ)	33	38
KlaraBo Sverige AB	315	239
Zenergy AB	1	1
<b>Noterade andelar värderade till verkligt värde</b>	<b>389</b>	<b>325</b>
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	469	497
<b>Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar</b>	<b>858</b>	<b>822</b>
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	625	822
Varav likviditetsplaceringar	233	-

## NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	2026-03-31	2025-12-31
Arlandastad Group AB	912	912
Preservium Property AB	141	126
Public Property Invest ASA	8 026	7 742
<b>Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>9 079</b>	<b>8 780</b>
Bolivo AB	122	122
Nordiqs AB	8 954	8 629
Odalen Humana Upphandling 1 AB	132	132
One Publicus fastighets AB	81	80
Origa Care AB (publ)	101	104
SBB Residential Property AB	3 033	3 092
SBB Genova Gåshaga Holding AB	120	119
SBB Genova Nackahusen AB	141	138
Slaggborn Utvecklings AB	33	24
Solon Eiendom AS	592	568
Övriga noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	104	112
<b>Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>13 412</b>	<b>13 120</b>
<b>Andelar i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>22 491</b>	<b>21 900</b>

## NOT 8 Finansnetto

### Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	59	80	336
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	64	225	898
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	5	3	24
<b>Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden</b>	<b>128</b>	<b>341</b>	<b>1 258</b>
Utdelningar från aktier och andelar	-	-	1
Övriga finansiella intäkter	-	-	7
<b>Ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>128</b>	<b>341</b>	<b>1 267</b>

### Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-76	-70	-295
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-25
<b>Räntekostnader, andra SBB-bolag</b>	<b>-76</b>	<b>-70</b>	<b>-320</b>
Räntekostnader, obligationslån	-174	-159	-678
Räntekostnader, banklån	-50	-139	-482
Periodisering av uppläggningsavgifter	-35	-33	-162
<b>Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-334</b>	<b>-401</b>	<b>-1 642</b>
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	-1	-	27
Övriga ränteposter	-1	17	-3
<b>Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>-336</b>	<b>-384</b>	<b>-1 618</b>

### Finansnetto

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Ränteintäkter och liknande poster, externa	69	228	931
Räntekostnader och liknande poster, externa	-261	-314	-1 306
<b>Räntenetto, externa</b>	<b>-192</b>	<b>-86</b>	<b>-375</b>
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	59	113	336
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-75	-70	-295
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-25
Räntenetto, övriga SBB-bolag	-17	43	16
<b>Summa räntenetto</b>	<b>-209</b>	<b>-43</b>	<b>-359</b>
Resultat förtidslösen lån	13	-	493
Tomrättsavgäld	-3	-5	-20
Valutakursdifferenser	-429	1 753	2 288
<b>Finansnetto</b>	<b>-641</b>	<b>1 705</b>	<b>2 402</b>

## NOT 9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2026-03-31	2025-12-31
Efterställt ägarlån, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-3 777	-3 777
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4 865	5 026
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	-3	1
<b>Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag</b>	<b>1 085</b>	<b>1 250</b>
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-174	-114
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	1	172
<b>Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag</b>	<b>-174</b>	<b>57</b>
<b>Nettofordran/skuld till andra SBB-bolag</b>	<b>912</b>	<b>1 308</b>

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 4,65 % (6,17) 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" samt transaktioner med joint ventures och intresseföretag. För utestående mellanhavanden mot övriga SBB-bolag, se not 9.

Vid utgången av perioden har SBB Holding redovisat SBB Förvaltning AB som Tillgångar som innehas för försäljning. Verksamheten avses under 2026 överlätas till PPI. SBB Holding äger vid periodens utgång 40,63 (40,63) procent av kapitalet och 34,22 (34,22) procent av rösterna i PPI.

### Transaktioner med joint venture och intresseföretag

Belopp i MKR	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Övriga förvaltningsintäkter	51	41	153
Ränteintäkter <sup>1)</sup>	64	284	1 103
Räntekostnader <sup>1)</sup>	-1	-59	-205

1) Räntekostnader och ränteintäkter på fordringar samt skulder mot joint ventures och intresseföretag redovisas inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter.

### Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Inköp av förvaltningstjänster	-	59	-131
Inköp av managementtjänster	-22	-42	-131
Övriga förvaltningstjänster	-9	-	182
Ränteintäkter	59	113	336
Räntekostnader	-76	-70	-320

## Kapitalbindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter			Sveafastigheter		SBB Holding koncernen	
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Summa	Summa skulder, nominell	Andel %	
Kv2 2026	-	4	4	345	349	1%	
Kv3 2026	4 206	4	4 210	26	4 236	11%	
Kv4 2026	-	346	346	26	372	1%	
Kv1 2027	-	-	-	843	843	2%	
<b>Kommande 12 månader</b>	<b>4 206</b>	<b>353</b>	<b>4 560</b>	<b>1 239</b>	<b>5 799</b>	<b>15%</b>	
2027	5 884	-	5 884	5 157	11 041	29%	
2028	5 555	-	5 555	1 637	7 192	19%	
2029	9 428	-	9 428	-	9 428	25%	
2030	-	-	-	800	800	2%	
>2030	-	-	-	4 083	4 083	11%	
<b>Summa</b>	<b>25 073</b>	<b>353</b>	<b>25 426</b>	<b>12 916</b>	<b>38 343</b>	<b>100%</b>	

## Räntebindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter				Sveafastigheter		SBB Holding koncernen		
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Totalt	Snittränta	Andel %
2026	4 206	-797	3 410	2,39%	655	6,01%	4 065	2,97%	11%
2027	5 884	1 150	7 034	1,91%	4 641	1,64%	11 675	1,80%	30%
2028	5 555	-	5 555	0,75%	820	3,65%	6 375	1,12%	17%
2029	9 428	-	9 428	1,75%	3 517	3,81%	12 945	2,31%	34%
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-
>2030	-	-	-	-	3 283	4,20%	3 283	4,20%	9%
<b>Summa</b>	<b>25 073</b>	<b>353</b>	<b>25 426</b>	<b>1,66%</b>	<b>12 916</b>	<b>3,23%</b>	<b>38 343</b>	<b>2,19%</b>	<b>100%</b>

Snitträntan vid periodens slut var 2,19 procent, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

## Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 886	16%
Obligationer	26 211	69%
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 585	4%
Obligationer	4 171	11%
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>37 853</b>	<b>100%</b>
Upplöpna låneutgifter och överkurs/rabatter	490	
<b>Summa nominell skuld</b>	<b>38 343</b>	

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
Nettoomsättning	43	90	337
Övriga rörelsekostnader	-44	-93	-344
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-22
Resultat från andelar i koncernföretag	-4	-	5 987
Ränteintäkter och liknande resultatposter	666	1 107	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	-901	-1 359	-3 485
Resultat av förtidsinlösen lån	13	-	493
Valutakursdifferenser	-353	1 668	1 711
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-1	-50
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-582</b>	<b>1 412</b>	<b>7 465</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-516
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-582</b>	<b>1 412</b>	<b>6 949</b>
Skatt	47	-123	-324
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-535</b>	<b>1 289</b>	<b>6 625</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
Periodens resultat	-535	1 289	6 625
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-535</b>	<b>1 289</b>	<b>6 625</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25 740	49 918	25 740
Långfristiga fordringar mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 127	-	1 093
Långfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	18 658	-	18 350
Derivat	-	19	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 525</b>	<b>49 937</b>	<b>45 182</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>45 525</b>	<b>49 937</b>	<b>45 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	-	-	1
Kortfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	32	-	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	-	2
Övriga fordringar	2	2	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>77</b>
Likviditetsplaceringar			
Kassa och bank	151	166	1 794
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>186</b>	<b>169</b>	<b>1 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 710</b>	<b>50 106</b>	<b>47 053</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	1	1	1
Övrigt tillskjutet kapital	14 718	14 718	14 718
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	5 195	-244	5 729
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>19 913</b>	<b>14 474</b>	<b>20 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 913</b>	<b>14 474</b>	<b>20 448</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>360</b>	<b>4</b>	<b>360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	20 452	29 689	20 470
Långfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-	176	-
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	-	3 390	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 452</b>	<b>33 255</b>	<b>20 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	4 171	-	5 098
Aktuella skatteskulder	281	150	335
Kortfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	174	979	140
Kortfristiga skulder mot andra SBB-bolag	-	1 091	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255	147	158
Skulder till joint ventures och intresseföretag	103	-	43
Övriga skulder	1	5	3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 985</b>	<b>2 373</b>	<b>5 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 710</b>	<b>50 106</b>	<b>47 053</b>

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapport 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 13 maj 2026

Leiv Synnes  
*Styrelseordförande*

Helena Lindahl  
*VD, Styrelseledamot*

Sebastian Westberg  
*Styrelseledamot*

Denna delårsrapport 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 av goodwill, upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvärvs- 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, Kreditförluster på fordringar på joint ventures, 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 resultaträkningssidan.*

## **Justerade räntekostnader**

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

*Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.*

## **Konsoliderad belåningsgrad**

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

*Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.*

## **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 minskat med likvida medel, noterade andelar värderade till verkligt värde, noterade andelar i joint ventures och intresseföretag samt noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ).

*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

## Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>

Belopp i MKR	2025-04-01 2026-03-31
<b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	
Resultat före skatt	-2 230
Justeringar	
Avskrivningar	3
Värdeförändringar fastigheter	2 819
Nedskrivning av goodwill	1 021
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	138
Resultat från joint ventures och intresseföretag	165
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	-200
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	1 628
Värdeförändringar finansiella instrument	-120
Valutakursdifferenser	-106
Resultat förtidsinlösen av lån	-497
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>1 509</b>
<b>Justerat räntenetto</b>	<b>178</b>
<b>Räntetäckningsgrad<sup>2)</sup></b>	<b>N/A</b>

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformata.

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

## Justerat räntenetto<sup>1)</sup>

Belopp i MKR	2025-04-01 2026-03-31
<b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	
Justerade räntekostnader	-1 328
Ränteintäkter, netto	1 506
<b>Justerat räntenetto</b>	<b>178</b>

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformata.

## Justerade räntekostnader<sup>1)</sup>

Belopp i MKR	2025-04-01 2026-03-31
<b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	
Räntekostnader och liknande poster	-1 591
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	300
<b>Justerade räntekostnader</b>	<b>-1 291</b>

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformata.

## Ränteintäkter, netto<sup>1)</sup>

Belopp i MKR	2025-04-01 2026-03-31
<b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	
Ränteintäkter och liknande poster	1 074
Utdelning från joint ventures och intresseföretag <sup>2)</sup>	432
<b>Ränteintäkter, netto</b>	<b>1 506</b>

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformata.

2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

## Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	2026-03-31	2025-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 472	9 387
Obligationslån		30 382	29 605
Övriga säkerställda skulder		-	-
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
<b>Finansiella skulder</b>		<b>37 854</b>	<b>38 992</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel		-537	-2 466
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-625	-325
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-9 079	-8 780
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) <sup>1)</sup>		-4 370	-5 069
<b>Nettoskuld</b>		<b>23 243</b>	<b>22 352</b>
<b>Konsoliderad balansomslutning</b>			
		<b>67 233</b>	<b>68 119</b>
<b>Konsoliderad belåningsgrad, %</b>			
		<b>35</b>	<b>33</b>

1) Kurs 2026-03-31: 35,16 kr/aktie x 124 300 038 aktier. (Aktiekurs 2025-12-31: 40,78 kr/aktie x 124 300 038 aktier)

## Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2026-03-31	2025-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 472	9 387
Övriga säkerställda skulder	-	-
<b>Summa säkerställda skulder</b>	<b>7 472</b>	<b>9 387</b>
<b>Konsoliderad balansomslutning</b>		
	<b>67 233</b>	<b>68 119</b>
<b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>		
	<b>12</b>	<b>14</b>

## Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-12-31
<b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>			
Driftnetto	258	475	2 111
Hysesintäkter	474	780	3 055
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>69</b>

# Bilaga

## Rullande 12 månader, kvarvarande och avvecklad verksamhet

Belopp i MKR	Delårsperiod 1 apr-30 jun 2025	Delårsperiod 1 jul-30 sep 2025	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2025	Delårsperiod 1 jan-31 mar 2026	Totalt, 12 månader
Hysesintäkter	795	766	714	474	2 749
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-170	-149	-198	-189	-706
Underhåll	-8	-24	-34	-17	-83
Fastighetsskatt	-17	-21	-19	-10	-66
<b>Driftnetto</b>	<b>601</b>	<b>572</b>	<b>463</b>	<b>258</b>	<b>1 893</b>
Övriga förvaltningsintäkter	46	74	33	51	203
Administration	-195	-127	-140	-122	-583
<b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>	<b>452</b>	<b>518</b>	<b>356</b>	<b>187</b>	<b>1 513</b>
Värdeförändringar fastigheter	-269	-120	-2 482	53	-2 819
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-3	-135	-	-138
Nedskrivning goodwill	-	-	-1 020	-	-1 020
Resultat bostadsproduktion	7	-	4	-	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>190</b>	<b>395</b>	<b>-3 278</b>	<b>240</b>	<b>-2 454</b>
Resultat från joint ventures och intresseföretag	816	-181	-908	107	-165
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-1	8	192	-	200
Ränteintäkter och liknande poster	329	310	307	128	1 074
Räntekostnader och liknande poster 1)	-408	-401	-445	-336	-1 591
Resultat förtidslösen lån	-	-	485	13	497
Valutakursdifferenser	-773	898	411	-430	106
Tomträttsavgälder	-5	-5	-5	-3	-18
Värdeförändringar finansiella instrument	-51	-17	34	154	120
<b>Resultat före skatt</b>	<b>97</b>	<b>1 007</b>	<b>-3 206</b>	<b>-127</b>	<b>-2 230</b>
Aktuell skatt	111	-124	-85	-10	-109
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	3	135	-	138
Uppskjuten skatt	-59	-41	502	18	420
<b>Rörelseresultat</b>	<b>148</b>	<b>845</b>	<b>-2 654</b>	<b>-120</b>	<b>-1 780</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>148</b>	<b>845</b>	<b>-2 654</b>	<b>-120</b>	<b>-1 780</b>

1) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -1 591 mkr varav -300 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -25 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -1 303 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 0 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.