



Samhällsbyggnadsbolaget

Q2 DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2026

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Perioden i sammandrag

Första halvåret 2026

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 955 mkr (952), varav 806 mkr (759) från Sveafastigheter. Hyresintäkterna ökade med 4,7 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 582 mkr (591), varav 515 mkr (487) från Sveafastigheter. Driftnettot ökade med 3,5 procent i jämförbart bestånd.
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 52 mkr (-91).
- Periodens resultat inkl avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -678 mkr (860). Valutaeffekter påverkar resultatet före skatt med -728 mkr (1 157).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 86 mkr (502).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 14 049 mkr (14 386), motsvarande 7,94 kr (8,14) per aktie.

Substansvärde & Fastighetsexponering

- Sveafastigheters substansvärde ökade med 1,0 procent, inklusive återköp av aktier om 96 mkr.
- Public Property Invests substansvärde ökade med 1,8 procent.
- Nordiqus substansvärde ökade 5,1 procent.
- Fastighetsexponeringen ökade med 2,8 mdkr till 78,6 mdkr (75,8).

Viktiga händelser under andra kvartalet

- 18 maj ingick SBB och KlaraBo ett avtal varigenom SBB avyttrar SBB Residential Property, med ett underliggande fastighetsvärde om 5 860 mkr, samt bostadsfastigheter inom SBB Development med ett underliggande fastighetsvärde om 973 mkr till KlaraBo. Sveafastigheter och KlaraBo antog även en gemensam fusionsplan för att genomföra ett samgående genom en aktiebolagsrättslig fusion, varvid Sveafastigheter är det övertagande bolaget. Genom transaktionen samlas bolagens samtliga bostadsfastigheter i Sveafastigheter, som ökar Sveafastigheters fastighetsvärde med 60 procent till 47 mdkr. Transaktionen förväntas slutföras i september 2026.
- I maj ingick SBB, tillsammans med Humana, avtal med Northern Horizon Capital om att avyttra ett gemensamt ägt äldreboende i Strängnäs till en direktavkastning om 4,25%.
- I juni avyttrade SBB fastigheterna Stockholm Barlasten 6 och 8 till en bostadsrättsförening till en direktavkastning om 2,5%.
- I juni ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Stockholm Hägersten 2:6 och 2:7 till OBOS för 120 mkr med en projektvinst om 50 mkr.

Nyckeltal

	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Kärninnehav			
<i>Sveafastigheter (62,98%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	172	157	376
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	3,5	9,3	7,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29 367	28 568	29 007
Substansvärde, mkr	16 143	15 879	16 082
<i>Public Property Invest, PPI (40,59%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	719	198	439
Marknadsvärde fastigheter, mkr	51 271	14 070	49 488
Substansvärde, mkr	24 276	8 106	23 840
<i>Nordiqus (49,84%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	537	471	1 007
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	1,0	2,6	2,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	42 142	39 590	39 593
Substansvärde, mkr	17 546	16 709	16 693
SBB-koncernen			
Fastighetsexponering, inkl. andel av ej konsoliderade innehav, mkr	78 614	93 724	75 828
Belåningsgrad, %	54%	59%	50%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,3
Periodens resultat ¹⁾	-585	808	-2 308
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning ¹⁾	-0,62	0,37	-1,92
Resultat per stamaktie D före och efter utspädning ¹⁾	1,00	1,00	2,00
Totalt långsiktigt substansvärde	14 049	15 545	14 386
Långsiktigt substansvärde (NAV), SEK per aktie	7,94	8,79	8,14

1) Kvarvarande och avvecklad verksamhet

78,6	54	1,9	-585	7,94	14 049
Fastighetsexponering, mdkr	Belåningsgrad, %	Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens resultat, mkr	Substansvärde / aktie, kr	Substansvärde, mkr

VD har ordet

SBB investerar i bolag inom social infrastruktur i Norden

En investering i SBB:s aktie ger exponering mot tre marknadsledande bolag inom social infrastruktur. Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqus attraherar fler affärsmöjligheter, har bättre tillgång till kapital och kan genomföra transaktioner med bättre lönsamhet genom sin starka marknadsposition.

Utöver skulder i rörelsedrivande bolag har SBB en obligationsskuld som ger hävstång på utvecklingen. De seniora obligationerna löper med en genomsnittlig ränta på 1,73 procent. Skuldsättningen ska över tid sänkas genom positiv utveckling i kärninnehaven samt avyttring av övriga innehav. Trenden mot ökad transparens och förenklad struktur är tydlig och kommer fortsätta. Fokus ligger på långsiktigt värdeskapande i kärninnehaven.

Fastighetsexponeringen ökade med 2,8 mdr

Fastighetsexponeringen via SBB Development, Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqus ökade under perioden med 2,5 mdr, främst drivet av investeringar och valutapåverkan. Övriga innehav inkl SBB Residential ökade med 0,3 mdr, bland annat på grund av aktieköp i KlaraBo som genomgår en fusion med Sveafastigheter.

Sveafastigheter växer med sextio procent

Sveafastigheter beräknas växa under det tredje kvartalet genom en sammanslagning med KlaraBo och SBB Residential. SBB är redan största ägare i samtliga tre bolag. Transaktionen är ett tydligt exempel på hur mer konkurrenskraftiga plattformar skapas samtidigt som vi förenklar koncernstrukturen och förbättrar kapitalallokeringen. Det sammanslagna bolaget får ett fastighetsvärde om 47 mdr, en ökning med 60 procent. Sveafastigheter befäster positionen som Sveriges största noterade och renodlade bostadsbolag.

Affären skapar synergier mellan Sveafastigheter och KlaraBo om 120 mkr per år. För SBB:s del innebär inlösen av preferensaktier i SBB Residential en väsentligt sänkning av kapitalkostnaderna. Totalt sett beräknas SBB:s intjäningsförmåga öka med 20 procent.

Utöver den finansiella effekten ser jag stora strategiska fördelar. Sveafastigheters får en stärkt ställning gentemot kapitalmarknaden och öppnar för lägre finansieringskostnader.

Sveafastigheter har hittills i år sålt nyproducerade bostäder för 438 mkr i linje med verkligt värde, men 24 procent över produktionskostnad. Delar av likviderna har använts till återköp av aktier. Bolaget har avtalat om att sälja fastighetsprojekt för 728 mkr, med planerat tillträde under kommande år. Estimerad projektmarginal är 28 procent.

Driftnettot för perioden ökade med 3,5 procent i jämförbart bestånd. Sammanslagningen kommer att leda till synergier, vilka bedöms påverka förvaltningsresultatet positivt med 120 Mkr.

Public Property Invest bygger vidare

Bolaget tog under våren över SBB:s fastighetsförvaltning och delar av den centrala administrationen. Public Property Invest noterades i Stockholm under andra kvartalet, har upptagit femårig bankfinansiering om 3,6 mdr och har emitterat femåriga obligationer för 200 meur.

Samtidigt genomför bolaget löpande kompletterande förvärv som bidrar positivt till lönsamheten. Under andra kvartalet förvärvades två projekt i Finland för 33 meur där vårdfastigheter ska färdigställas. Public Property Invest har en skalbar plattform och kan bygga vidare från en stark position, såväl marknadsmässigt som finansiellt.

Nordiqus stärker sin nordiska plattform

Nordiqus fortsätter att utveckla sin position som en ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur. Med långa hyresavtal och en finansiering med genomsnittlig löptid över tio år skapas en stabil och förutsägbar bas för fortsatt tillväxt. Under kvartalet tecknade Kunskapsskolan ett 15-årigt hyresavtal för en ny grundskola i Örebro, med ett årligt hyresvärde om 7,6 mkr.

Affärsaktiviteten speglar Nordiqus aktiva portföljstyrning. Under andra kvartalet integrerades tidigare förvärv av utbildningsfastigheter i Stockholm och Göteborg om 1,8 mdr och bidrar nu till en skalbar och robust intäktsbas. Samtidigt har avtal ingåtts om avyttring av en fastighet i Karlskrona för 399 mkr.

SBB Development – fokus ger resultat

Ett år efter bildandet börjar bolaget leverera fler avslut, vilket är ett tecken på att fokus ger resultat. Nettouthyrningen var 12,9 mkr senaste kvartalet, ett tecken på att det finns potential. Det är bara att jobba på, det finns mer lokaler att fylla.

En viktig händelse var tecknande av ett nytt tioårigt hyresavtal om 9 000 kvm med SAAB i en fastighet som varit tomställd. Ett tydligt kvitto på förmågan att möta krav från stora industriella aktörer.

Parallellt med det operativa värdeskapandet realiserar värden genom avyttringar. Under första halvåret genomfördes fastighetsförsäljningar för en halv miljard, i snitt 12 procent över verkligt värde. Där ett vård- och omsorgsboende såldes till en initial direktavkastning om 4,25% samt en bostadsfastighet i Stockholm till en initial direktavkastning om 2,5%. Inklusive den signerade försäljningen till KlaraBo har SBB Development:s balansräkning minskat med 20 procent till fem miljarder.

SBB har startat upp fler processer, både investeringar i och försäljning av lönsamma utvecklingsprojekt, vilket vi hoppas kunna presentera framöver.

Sakta men säkert stärks SBB

Marknadsförutsättningarna inom social infrastruktur är attraktiva med god efterfrågan från hyresgäster. Mycket talar för att detta kommer att bestå över lång tid. På investerarmarknaden stärks efterfrågan, om än i måttlig takt och selektivt där nyproducerade bostäder i Stockholm och samhällsfastigheter med långa hyresavtal är mest eftertraktat. Normalt efter en nedgång i fastighetsvärden sker selektiv återhämtning innan en bred uppgång sker.

Fokus framåt är att fortsätta förenkla strukturen, minska kostnader, sänka belåningen och stärka kassaflödena genom prioriterade investeringar. Bolaget utvecklas enligt plan och har en tydlig riktning mot en mer robust, transparent och värddriven framtid. Känns som vi lyckas genomföra strategiska förbättringar varje kvartal som ger långsiktiga fördelar.

Leiv Synnes, VD



SBB investerar i social infrastruktur i Norden

SBB skapar och utvecklar bolag inom social infrastruktur i Norden. Målsättningen är att bolagen ska bli ledande inom sina delmarknader, med tydligt fokus och specialiserad kompetens. Marknadspositionen ska leda till högre riskjusterad avkastning än för branschen som helhet.

SBB kombinerar stabila kärninnehav med plattformar för tillväxt och aktivt värdeskapande. Genom SBB Development arbetar koncernen systematiskt med att identifiera, utveckla och realisera fastighetspotential

över tid. SBB Residential bidrar med exponering mot svenska hyresrätter. Därutöver investerar SBB selektivt i andra fastighetsbolag där aktiv ägarstyrning kan driva operationella förbättringar och kapitalstruktur. Målet är hög riskjusterad totalavkastning. Sammantaget ger detta en bred och skalbar fastighetsplattform med tydligt fokus på värdetillväxt, kassaflöde och disciplinerad kapitalallokering

Kärninnehav

 Sveafastighet	 public property invest	 Nordicus EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE
29,4 MDKR Fastighetsvärde	51,3 MDKR Fastighetsvärde	42,1 MDKR Fastighetsvärde
BBB- rating	BBB+ rating	Investment grade rating
Hyresrätter i Sverige	Social infrastruktur i Norden	Utbildningsinfrastruktur i Norden
Största noterade bostadsbolaget i Sverige	Största noterade bolaget för social infrastruktur i Europa	Störst i Europa på utbildningsinfrastruktur
63,0 % SBB:s ägarandel	40,6 % SBB:s ägarandel	49,8 % SBB:s ägarandel
Konsoliderat dotterbolag	Intressebolag	Intressebolag

Övriga innehav

 SBB Development	SBB Residential	Aktieinnehav
6,0 MDKR Fastighetsvärde	5,9 MDKR Fastighetsvärde	3,3 MDKR Bokfört värde
Ingen rating	Ingen rating	 arlandastad group
Utvecklar och skapar långsiktigt värde	Hyresrätter i Sverige	KLARABO
Driver utvecklingsprocesser i bolagets direktägda bestånd	Samarbete med Morgan Stanley	PRESERVUM
100 % SBB:s ägarandel	100 % Av stamkapitalet	ORIGA CARE AB (publ)
Konsoliderat dotterbolag	Joint venture	 STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB  SOLON EIENDOM
		Intressebolag / Finansiella tillgångar

Fastighetsexponering och substansvärde

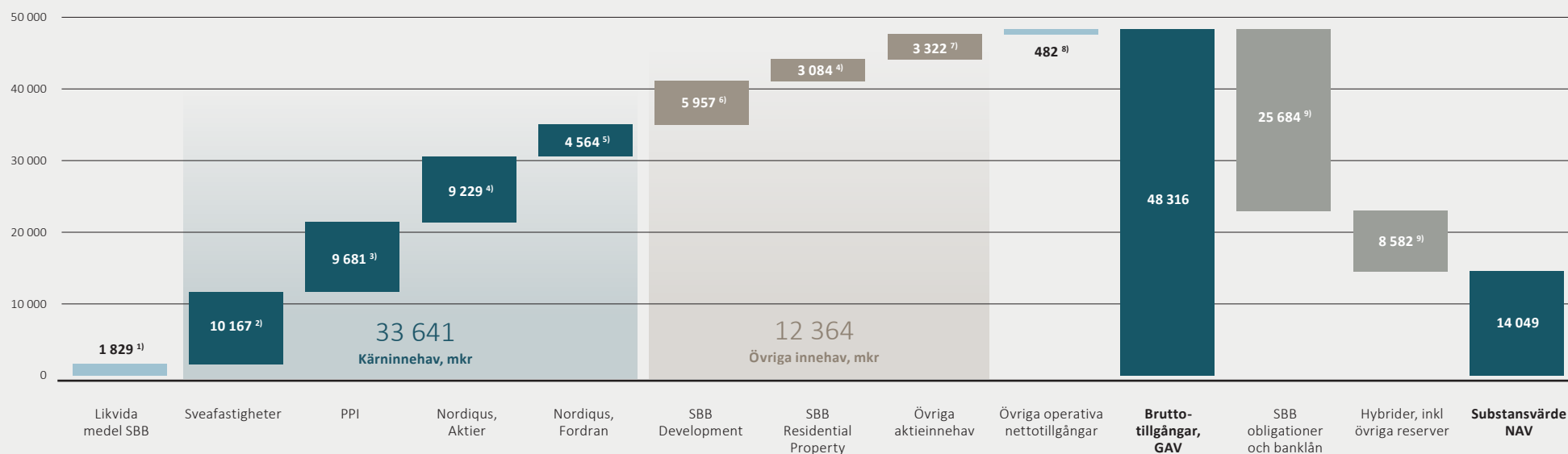
78,6 MDKR

Fastighetsexponering
justerat för ägarandel
och minoritetsintresse

Fastighetsexponering

Belopp enligt intjäningsförmåga, Mkr	Sveafastigheter			Varav minoritetsintresse			Public Property Invest			Nordiqus			Övriga innehav inklusive SBB Residential			Totalt		
	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto	Marknads- värde	Hyses- intäkt	Driftnetto
Fastighetstyp																		
Bostadsfastigheter	29 367	1 664	1 128	-10 871	-616	-418	-	-	-	-	-	-	8 624	588	365	27 121	1 636	1 075
Samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	-	20 812	1 424	1 174	-	-	-	861	52	45	21 673	1 476	1 220
Utbildningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 004	1 292	1 102	-	-	-	21 004	1 292	1 102
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 818	352	163	8 818	352	163
Summa innehav	29 367	1 664	1 128	-10 871	-616	-418	20 812	1 424	1 174	21 004	1 292	1 102	18 302	992	574	78 614	4 756	3 560

Långsiktigt substansvärde, NAV



1) Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 066 mkr, varav Sveafastigheter 237 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 1 829 mkr.

2) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37. SBB ägde vid periodens utgång 124 300 038 aktier i Sveafastigheter, till ett marknadsvärde om 3 717 mkr, motsvarande 29,90kr/aktie.

3) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37. SBB ägde vid periodens utgång 383 866 291 aktier i Public Property Invest, till ett marknadsvärde om 7 132mkr, motsvarande 18,58kr/aktie.

4) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37.

5) Nominellt belopp om 5 293 mkr, med förfall 2029-01-18.

6) Avser Förvaltningsfastigheter.

7) Varav Andelar i joint ventures och intresseföretag om 2 325 mkr, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde om 499 mkr samt Likviditetsplaceringar 471 mkr.

8) Varav Fordringar på joint ventures och intresseföretag om 559 mkr samt övriga nettotillgångar om -77 mkr.

9) Koncernens Obligationsskulder och Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång sammanlagt till 39 186mkr, varav Sveafastigheter 13 502 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 25 684 mkr. Marknadsvärdet av SBBs emitterade obligationer uppgår vid periodens utgång till 22 150 mkr, och marknadsvärdet av Hybridobligationerna uppgick till SEK 6 081 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga som beaktar koncernens innehav per 2026-06-30. 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 aktuella innehav, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Resultatet som det konsoliderade Sveafastigheter samt JV/intressebolagen PPI och Nordiqus bidrar med är för Sveafastigheter och PPI baserat på senaste publika rapporterna och för Nordiqus är det Nordiqus egna opublicerade intjäningsförmåga.
- Övriga joint ventures och intresseföretag bidrag till intjäningsförmågan baseras på erhållen information och publicerade rapporter.

Avseende SBB Development och koncerngemensamt:

- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2026-06-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Utdelning på hybridobligationerna har pausats.

		Public Property Invest		SBB Development	SBB Residential Property ¹⁾	Övriga innehav / Koncern- gemensamt ²⁾	
Belopp i mkr	Sveafastigheter		Nordiqus				Totalt
Hysesintäkter	1 664	3 509	2 593	276	410	154	8 606
Driftkostnader	-536	-616	-382	-129	-153	-19	-1 835
Driftnetto	1 128	2 893	2 211	147	257	135	6 771
Administration	-198	-295	-146	-12	-53	-9	-714
Rörelseresultat	930	2 598	2 065	135	204	125	6 057
Finansnetto	-453	-1 112	-919	-	204	-54	-2 742
Förvaltningsresultat före skatt	477	1 486	1 146	135	-	71	3 315
Skatt (antaget 10 %)	-48	-149	-115	-14	-	-7	-332
Förvaltningsresultat efter skatt	429	1 337	1 031	122	-	64	2 984
SBBs ägarandel	62,98%	40,59%	49,84%	100,00%	100,00%	34,05%	49,29%
SBBs andel av förvaltningsresultat efter skatt	270	543	514	122	-	22	1 471
Finansiella kostnader i SBB ³⁾	-	-	-	-	-	-403	-403
Ränta hybridobligationer i SBB	-	-	-	-	-	-400	-400
Centraladministration SBB	-	-	-	-	-	-81	-81
Ränteintäkt från lån till Nordiqus ⁴⁾	-	-	285	-	-	-	285
Intjäning hänförligt till stamaktieägare i SBB	270	543	799	122	-	-862	872
Övrig information							
Bedömd utdelning till SBB ⁵⁾	-	384	257	122	-	11	773

1) Inget förvaltningsresultat från SBB Residential Property kommer stamaktieägarna till del utan alla genererade medel används för att dela ut till preferensaktieägaren.

2) Övriga innehav avser SBBs innehav i Preservium Property, One Publicus och Origa Care.

3) Finansiella kostnader för SBB är beräknade som nominellt belopp (26 154 mkr) * snittränta (1,71 %) med avdrag för kassan om 1 858 mkr multiplicerat med räntan (2,38 %) för nästkommande obligationsförfall

4) Avser utlåning från SBB till intressebolaget Nordiqus som förfaller 2029-01-18. Beräknat som linjär uppskrivning från bokfört värde på revers per 2026-06-30 om 4 564 mkr till nominellt belopp om 5 293 mkr.

5) Bedömd utdelning är baserat på kommunicerad utdelning för PPI och Sveafastigheter samt 50 % av förvaltningsresultat efter skatt för övriga innehav.



Sveafastigheter

Sveafastigheter är Sveriges största noterade bostadsbolag med ett bostadsbestånd värderat till 29 mdkr.

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Hyresreglerade hyresbostäder har kapacitet att generera stabilt ökande hyresintäkter. I kombination med en stark finansiell ställning skapas över tid förutsättningar till god avkastning till låg risk.

Sveafastigheter har investment grade betyget BBB- med positiv outlook.

Sveafastigheter äger även en Stockholmsfokuserad utvecklingsportfölj som genererar vinster och som skapar organisk tillväxt av fastighetsbeståndet. Nyproduktion sker där långsiktig efterfrågan på bostäder är stor och växer.

SBB är Sveafastigheters största ägare med 63 procent av utestående aktier. Sveafastigheter är ett dotterbolag till SBB och konsolideras i koncernredovisningen.

Ytterligare information finns på www.sveafastigheter.se

Samgående Klarabo

Den 18 maj meddelade Sveafastigheter samgående med Klarabo genom en aktiebolagsrättslig fusion, varvid Sveafastigheter är det övertagande bolaget. Fusionsplanen antogs på Sveafastigheters respektive Klarabos bolagsstämma den 26 juni.

I samband med samgåendet förvärvar KlaraBo fastigheter från SBB Utveckling med ett underliggande fastighetsvärde om 973 mkr samt SBBs andelar i SBB Residential Property med ett underliggande fastighetsvärde om 5 860 mkr i utbyte mot aktier i KlaraBo, för vilka SBB

erhåller aktier i Sveafastigheter genom fusionen. Efter fusionen förväntas Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgå till ca 47 mdkr. SBBs ägarandel i Sveafastigheter förväntas efter fusionen uppgå till 58,5 %.

Nyckeltal enligt Sveafastigheter

Belopp i Mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	806	759	1 536
Driftnetto, mkr	466	438	926
Förvaltningsresultat, mkr	172	157	376
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	29 367	28 568	29 007
Antal lägenheter i förvaltning ¹⁾	15 528	15 094	14 929
Snittränta, % ¹⁾	3,33	3,42	3,28
Belåningsgrad ^{1) 2)}	45	43	42
Rating ^{1) 3)}	BBB-	BBB-	BBB-
Utdelning, SBB erhållen, mkr	-	-	-
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	16 143	15 879	16 082
SBBs ägarandel, % ¹⁾	63,0	61,7	62,2

1) Vid periodens utgång

2) Avser nettoskuld, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

3) Från Fitch

4) Inklusive återköp av aktier, 96 mkr

Substansvärde ⁴⁾

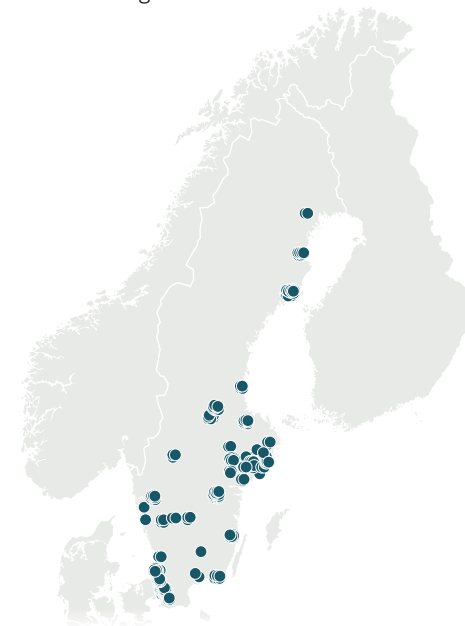
↑ 1,0%

Förvaltningsresultat

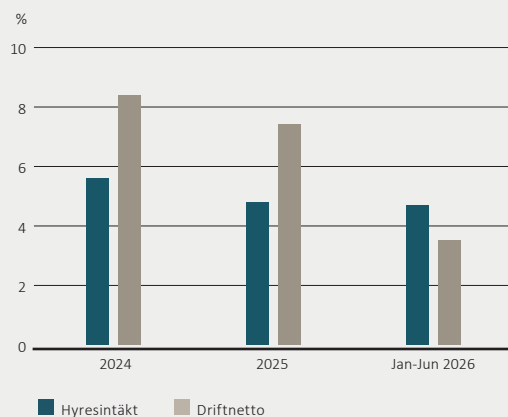
↑ 9,6%

Kärninnehav

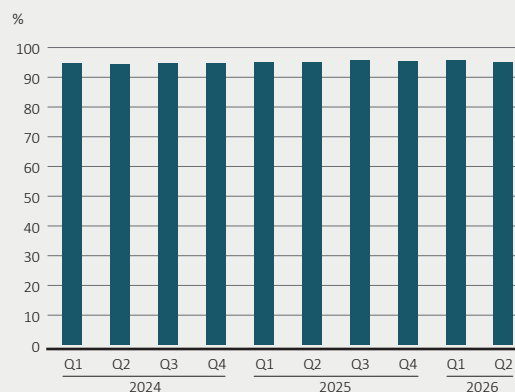
Fastighetsbestånd



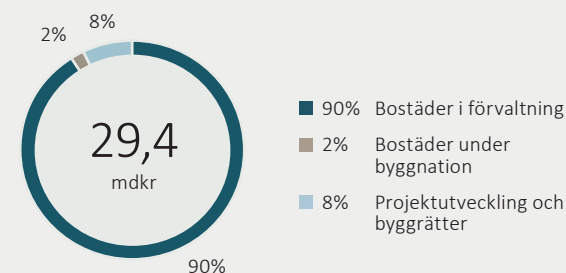
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 95%



Fastighetsfördelning



Ledande Nordisk aktör inom Social infrastruktur

Public Property Invest är ett ledande nordiskt fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter för verksamheter av central betydelse för samhället, såsom sjukhus, polisstationer, domstolar och äldreboenden.

Fastighetsportföljen är geografiskt diversifierad i Norden och består huvudsakligen av centralt belägna fastigheter med offentliga hyresgäster. Hyresavtalen är långsiktiga och ger stabila kassaflöden. Portföljen omfattar cirka 2,2 miljoner kvadratmeter fördelade på 851 fastigheter över hela Norden.

Public Property Invest har en långsiktig investeringsstrategi med fokus på aktiv förvaltning och selektiv utveckling i Norden. Bolaget har ett investment grade-betyg om BBB+ med stabila utsikter och har en tydlig ambition att fortsätta konsolidera den nordiska marknaden för samhällsfastigheter.

SBB är Public Property Invests största ägare med 41 procent av de utestående aktierna. Public Property Invest klassificeras som ett intressebolag till SBB och konsolideras inte i SBB:s koncernredovisning.

Ytterligare information finns på www.publicproperty.se

Nyckeltal enligt Public Property Invest

Belopp i Mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	1 745	416	1 024
Driftnetto, mkr	1 426	382	921
Förvaltningsresultat, mkr	719	198	439
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	51 271	14 070	49 488
Antal fastigheter i förvaltning ¹⁾	851	96	850
Snittränta, % ¹⁾	4,17	4,97	4,27
Belåningsgrad ^{1) 2)}	54	44	53
Rating ^{1) 3)}	BBB+	BBB	BBB+
Utdelning, SBB erhållen, mkr	108	-	62
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	24 276	8 106	23 840
SBBs ägarandel, % ¹⁾	40,6	33,5	40,6

1) Vid periodens utgång

2) Avser nettoskuld, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

3) Från Fitch

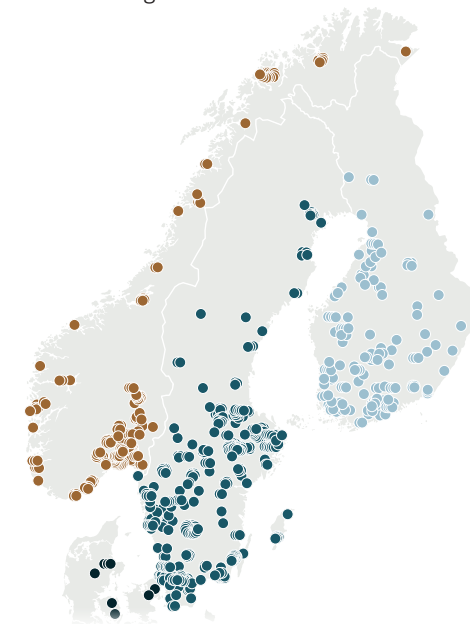
Substansvärde

↑ 1,8%

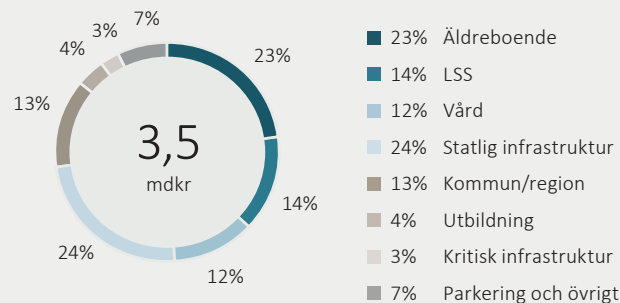
Förvaltningsresultat

↑ 263,1%

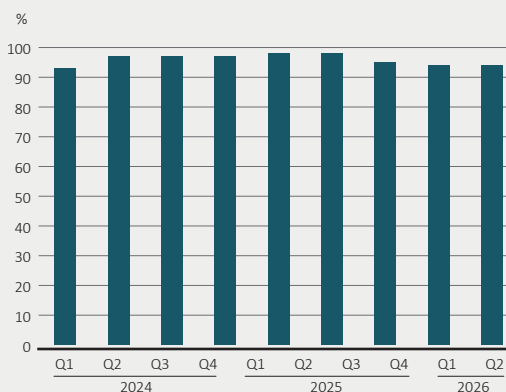
Fastighetsbestånd



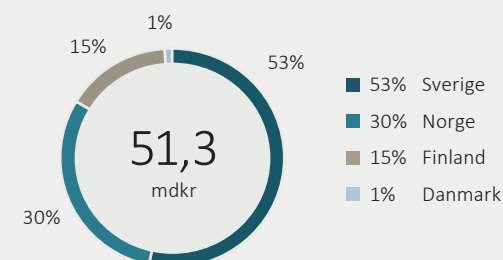
Intäkter per segment (enligt intjäningsförmågan)



Uthyrningsgrad, 94%



Fastighetsfördelning



En ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur i Norden

Nordiqus är en av de största aktörerna i Norden inom utbildningsinfrastruktur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för förskolor, grundskolor, gymnasier, högskolor och universitet i Sverige, Norge, Danmark och Finland.

Utbildningsfastigheter är en kritisk samhällsinfrastruktur, med en central roll för långsiktig samhällsutveckling. Genom lokal närvaro, djup sektorkompetens och starka relationer med offentliga och privata utbildningsaktörer skapar Nordiqus trygga och välfungerande miljöer för lärande, med stabil efterfrågan över konjunkturcykler.

Fastighetsportföljen omfattar 631 utbildningsfastigheter i Norden, med fokus på långsiktiga hyresavtal och stabila hyresgäster. Bolaget arbetar med ett långsiktigt ägarperspektiv och ser sitt uppdrag som en aktiv samhällsbyggare med ansvar för både ekonomisk och hållbar utveckling.

Nordiqus har en infrastruktur-rating med investment grade betyg, som bolaget använder för långsiktig kapitalanskaffning. Nordiqus lån i kapitalmarknaden har en genomsnittlig löptid på 10 år.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden äger Nordiqus tillsammans med Brookfield. SBB äger knappt 50 procent av utestående aktier. Nordiqus är ett intressebolag till SBB och konsolideras ej i SBB:s koncernredovisning.

Ytterligare information finns på www.nordiqus.com

Nyckeltal enligt Nordiqus

Belopp i Mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	1 285	1 208	2 448
Driftnetto, mkr	1 083	1 017	2 078
Förvaltningsresultat, mkr	537	471	1 007
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	42 142	39 590	39 593
Antal fastigheter i förvaltning ¹⁾	631	614	618
Snittränta, % ¹⁾	4,76	4,80	4,78
Belåningsgrad ^{1) 2)}	46	45	44
Rating ¹⁾	Investment grade	Investment grade	Investment grade
Utdelning, SBB erhållen, mkr	-	72	264
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	17 546	16 709	16 693
SBBs ägarandel, % ¹⁾	49,8	49,8	49,8

1) Vid periodens utgång

2) Avser räntebärande skuld, exkl efterställda ägarlån, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

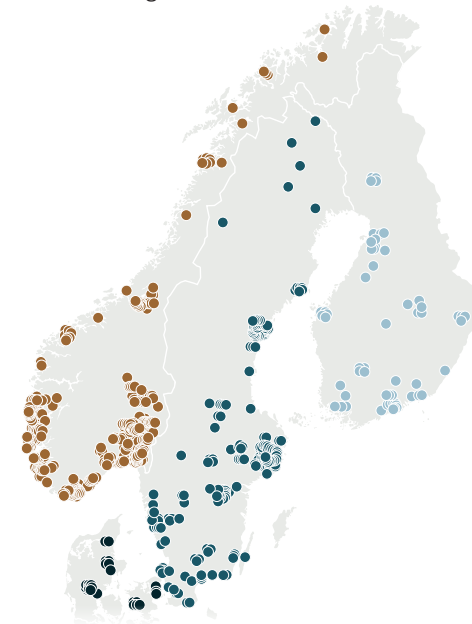
Substansvärde

↑ 5,1%

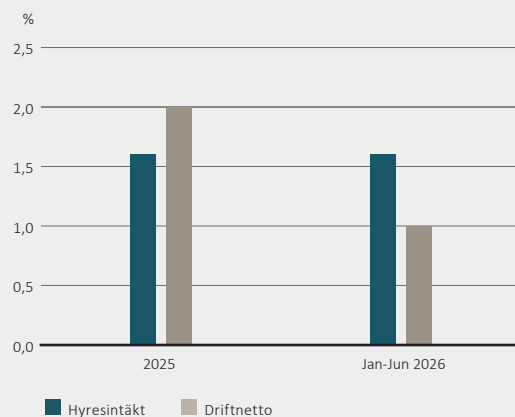
Förvaltningsresultat

↑ 14.0%

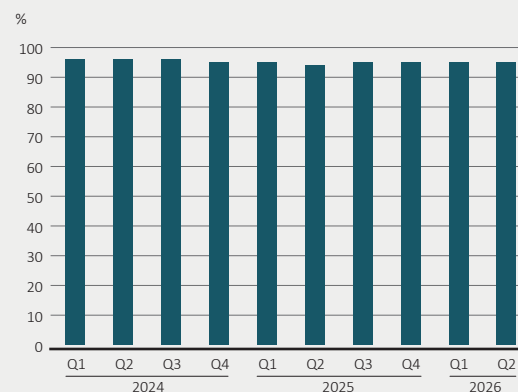
Fastighetsbestånd



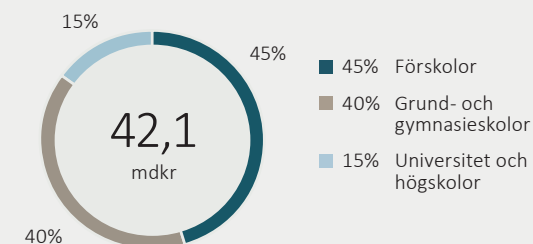
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 95%



Fastighetsfördelning



SBB Development

Övriga innehav

Formar och förstärker framtidens samhällen

SBB Development är ett självständigt och värdeskapande utvecklingsbolag med en tydlig ambition: att identifiera, utveckla och realisera potentialen i fastigheter och mark för att skapa långsiktiga ekonomiska värden. Genom att kombinera strategisk fastighetsutveckling, aktiv uthyrning och effektivt projektgenomförande skapar vi attraktiva, hållbara och funktionella miljöer som möter både dagens och framtidens behov.

Vår styrka ligger i vår förmåga att driva hela värdekedjan – från idé och planering till genomförande, uthyrning och förvaltning. Med djup marknadskunskap, affärsmässighet och ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi fastigheter och stadsmiljöer i nära samverkan med kommuner, näringsliv och andra samhällsaktörer, alltid med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov.

Genom vår omfattande portfölj av byggrätter och utvecklingsbar mark skapar vi kontinuerligt nya projektmöjligheter och attraktiva miljöer. Vårt utvecklingsarbete stöds av stabila kassaflöden och en disciplinerad kapitalallokering där vi förvärvar, utvecklar och avyttrar tillgångar i rätt skede för att maximera värdeskapandet. Detta ger oss den finansiella styrka och handlingsfrihet som krävs för att agera långsiktigt, oberoende av konjunkturcykler, och genomföra investeringar som skapar bestående värden för både våra intressenter och samhället i stort.

Försäljning till Klarabo, samgåendet mellan Sveafastigheter och Klarabo

SBB Utveckling har i samband med samgåendet mellan Sveafastigheter och Klarabo avyttrat fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 973 mkr i utbyte mot aktier i KlaraBo, för vilka SBB erhåller andelar i Sveafastigheter genom fusion. Transaktionen kommer i koncernen inte redovisas som en försäljning då Sveafastigheter är ett konsoliderat dotterbolag. Fastigheterna kommer att övergå från SBB Utveckling till Sveafastigheter.

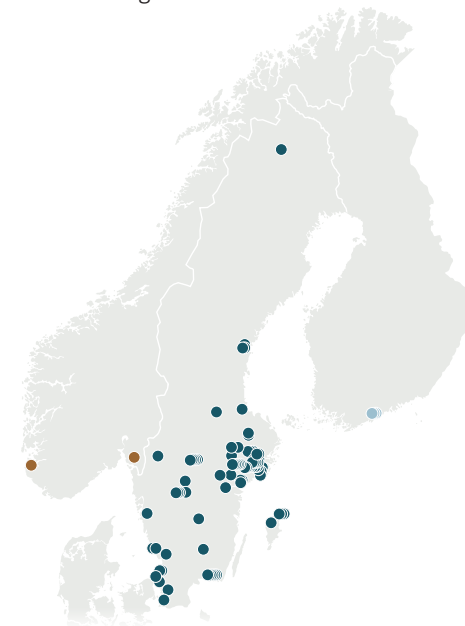
Nyckeltal

Belopp i Mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 957	5 988	5 928
Antal fastigheter	91	85	85
Antal kvm, tusental	311	310	310
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	65	65	65
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4	4	4

Investeringar

Belopp i Mkr	Jan -Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Investeringar, mkr	118	86	157

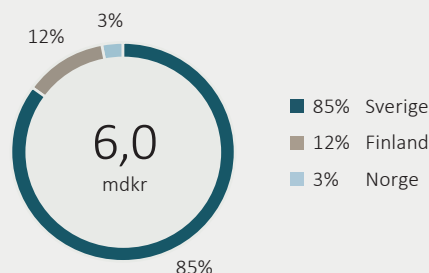
Fastighetsbestånd



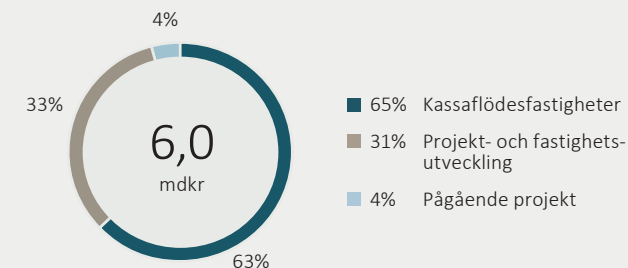
Händelser under kvartalet

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden har via det helägda bolaget SBB Utveckling tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Saab avseende cirka 9 000 kvm i fastigheten Pollux 32 i centrala Karlskrona. Hyresavtalets värde uppgår till ca 188 mkr. Avtalet omfattar samtliga ytor i fastigheten och inflyttning planeras till tredje kvartalet 2027.
- Avyttrat fastigheter, inkl andelar i intressebolag och omsättningsfastigheter, om cirka 0,5 mdkr, exklusive strukturaffären med Sveafastigheter och KlaraBo, 12 % över bokfört värde i Q1. Transaktionerna visar på stor genomförandeförmåga i organisationen samt att bolaget har attraktiva tillgångar.
- Inlett en omorganisation av förvaltningen med successivt övertagande från den nuvarande förvaltaren PPI. Arbetet skapar en ändamålsenlig plattform för utveckling och avyttring av befintligt bestånd, men även för framtida förvärv.

Fördelning fastigheter per geografi



Fördelning fastigheter per fastighetsslag



SBB Residential Property

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

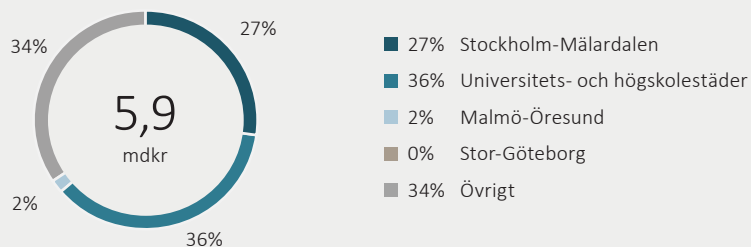
Samgående mellan Sveafastigheter och Klarabo

I samband med samgåendet mellan Sveafastigheter och Klarabo förvärvar KlaraBo SBBs andelar i SBB Residential Property i utbyte mot aktier i KlaraBo, för vilka SBB erhåller aktier i Sveafastigheter genom fusionen. Då Sveafastigheter är ett konsoliderat dotterbolag inom SBB-koncernen kommer transaktionen redovisas som försäljning av Andelar i joint venture och förvärv av Förvaltningsfastigheter.

Nyckeltal

Belopp i Mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 906	6 065	6 112
Antal lägenheter i förvaltning	3 859	3 955	3 936
Antal kvm i förvaltning, tusental	276	284	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95
Räntebärande skulder, mkr	2 413	2 360	2 495
Snittränta, %	13,00	13,00	13,00
Kapitalbindning, år	2,13	3,13	2,63
Räntebindning, år	2,13	3,13	2,63

Geografisk fördelning



Övriga aktieinnehav

Övriga innehav

Aktier

Övriga innehav utgör ett viktigt komplement till koncernens kärninnehav och är utformade för att stärka både avkastningspotential och finansiell flexibilitet över tid. Portföljen består av ett diversifierat urval av både noterade och onoterade aktier, främst inom fastighetsrelaterade verksamheter och närliggande sektorer, där innehaven spänner från mindre finansiella placeringar till mer strategiska ägarandelar.

Aktieinnehaven är sammantaget strukturerade för att ge exponering mot stabila kassaflöden, strukturell tillväxt och värdeskapande genom aktivt ägande, samtidigt som de möjliggör flexibilitet i kapitalallokeringen. Kombinationen av noterade och onoterade innehav skapar god balans mellan likviditet och långsiktigt värde, där noterade aktier ger möjlighet till löpande portföljanpassningar medan onoterade innehav bidrar med stabilitet och potential för värdestegring över tid.

De övriga aktieinnehaven förvaltas med ett tydligt finansiellt fokus och utvärderas kontinuerligt utifrån avkastning, riskprofil och strategisk relevans. Innehaven kan därmed avyttras, reduceras eller ökas i takt med marknadsläge och koncernens övergripande prioriteringar, vilket bidrar till en dynamisk men kontrollerad portföljstruktur.

Bolag	Klassificering	Ägandel,kapital %		Bokfört värde, mkr	
		30 Jun 2026	31 Dec 2025	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Noterade innehav					
Arlandastad Group	Intresseföretag	20%	20%	886	912
KlaraBo Sverige	Finansiellt innehav ¹⁾	14%	10%	300	239
Preservium Property	Intresseföretag	35%	35%	143	126
Studentbostäder i Norden	Finansiellt innehav ¹⁾	15%	15%	130	183
JM	Finansiellt innehav ¹⁾	0,4%	0,4%	36	38
Övrigt				33	46
Totalt noterade innehav				1 527	1 544
Onoterade innehav					
Bolivo	Joint venture	45%	45%	119	122
Jefast	Finansiellt innehav ¹⁾	47%	47%	446	446
SBBGenova Gåshaga Holding	Joint venture	50%	50%	119	120
SBBGenova Nackahusen	Joint venture	50%	50%	143	138
Solon Eiendom	Intresseföretag	25%	25%	624	568
Övrigt				344	507
Totalt onoterade innehav				1 795	1 900
Summa				3 322	3 443

1) Redovisas inom posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde eller Likviditetsplaceringar

Finansiering

Finansfunktionen arbetar strukturerat och proaktivt för att säkerställa en robust finansiell plattform för alla marknadslägen. Arbetet styrs av en tydlig finanspolicy som skapar disciplin, transparens och förutsägbarhet i kapitalstruktur, likviditet och riskhantering. Genom aktiv uppföljning och löpande analys skapas handlingsutrymme och finansiell flexibilitet, med fokus på att optimera finansieringskostnader och hantera finansiella risker.

Eget kapital 25 326 mkr

Det egna kapitalet i SBB består av stamaktiekapital och hybridobligationer. Eget kapital i koncernen uppgick till 25 326 mkr vid periodens slut (25 323), en ökning med 3 mkr under perioden.

Nominellt värde av hybridobligationer uppgår till 8 582 mkr (8 400) med en genomsnittlig årlig kupong om 4,66 procent. Hybridobligationerna utgör riskkapital och redovisas som eget kapital eftersom de är eviga.

Genomsnittlig ränta 2,26 procent

En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när marknadsräntor stiger. SBB:s snittränta uppgår till 2,26 procent (2,25). Framför allt har SBB en gynnsam ränta på sin obligationsfinansiering, vilket bidrar till en låg snittränta på skuldportföljen.

Exklusive Sveafastigheters lån uppgår snitträntan vid periodens slut till 1,71 procent.

Räntebärande skulder minskade med 801 mkr

SBB minskade räntebärande skulder med 801 mkr under första halvåret 2026, till 39 186 mkr (39 988).

SBB har återbetalat obligationer om 1 274 mkr som förföll under första halvåret. Utöver det har obligationer med ett nominellt belopp om 1 157 mkr återköpts i sekundärmarknaden under perioden. Sveafastigheter har under perioden emitterat en obligation om 300 meur, med en löptid på 5 år, som använts för att återbetala och förlänga skuld.

Belåningsgraden steg 4 procentenheter under första halvåret till 54 procent (50).

Ratingambition BBB-

Ambitionen är att stärka bolagets finansiella ställning så att ett kreditbetyg för moderbolaget om lägst BBB- uppnås på sikt. Syftet med ett starkt kreditbetyg är att kunna kombinera en stabil fastighetsverksamhet med långsiktigt fördelaktig finansiering, och därmed skapa god avkastning till låg risk.

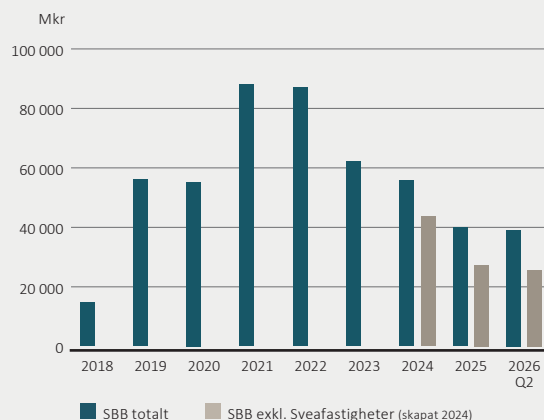
Nyckeltal

	Policy	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		39 186	39 988
Belåningsgrad, %	< 50	54	50
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	13	14
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	1,9	2,3
Likviditet, mkr	> 1 000	7 995	9 408
Kapitalbindning, år	2-5	2,2	2,2
Räntebindning, år		2,3	2,3

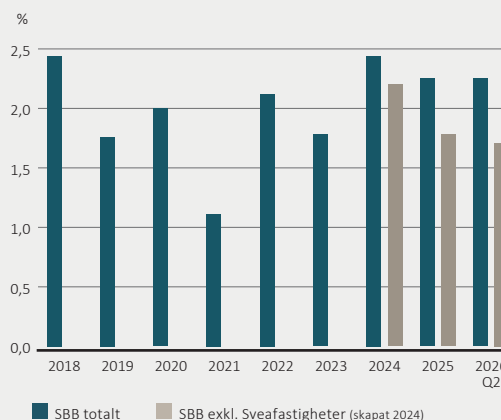
Nyckeltal, exklusive Sveafastigheter

	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	25 684	27 267
Likviditet, mkr	5 828	6 977
Snittränta, %	1,71	1,78
Kapitalbindning, år	2,0	2,3
Räntebindning, år	2,2	2,5

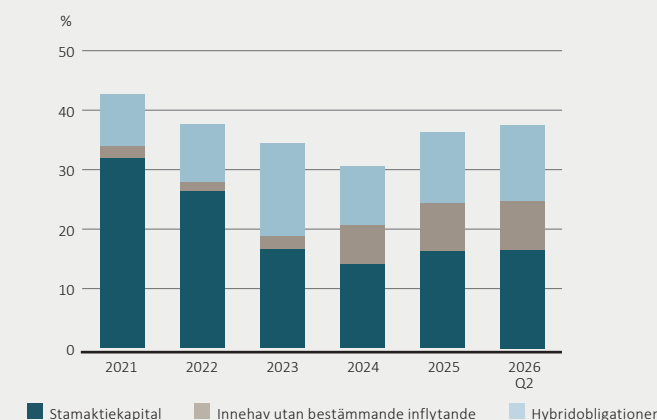
Räntebärande skuld, 39 186 mkr



Snittränta, 2,26%



Soliditet, 37%



Ränte- och kapitalbindning

SBB har en väl avvägd förfalloprofil, vilket skapar stabila förutsättningar för tillväxt och minskar refinansieringsrisken. Kapitalbindningen är oförändrad under första halvåret och uppgår till 2,2 år (2,2). Räntebindningen uppgår till 2,3 år (2,3). Genom lån med fast ränta och aktivt arbete med räntesäkringar uppnås förutsägbarhet i budgetarbetet, vilket kontinuerligt utvärderas för en stabil och effektiv finansiering.

Valutaposition

Nettoexponeringen för stamaktieägare i utländsk valuta uppgår till -24 074 mkr för EUR och 163 mkr för NOK, där en negativ siffra innebär att skulden överstiger tillgångarna i den specifika valutan. Bolaget har som mål att successivt minska valutaexponeringen för att stärka den finansiella stabiliteten och minska risken för värdeförändringar till följd av valutarörelser.

Likviditet 7 995 mkr

Likviditeten uppgick till 7 995 mkr (9 408), fördelat på likvida medel om 2 066 mkr (4 795), likviditetsplaceringar om 499 mkr (183) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 5 430 mkr (4 430).

Utöver den rapporterade likviditeten finns kapitalkällor i form av noterade aktier, vilka handlas på en reglerad marknad med god tillgång till likviditet och med kort varsel skulle kunna avyttras för att stärka likviditeten. Denna likviditetsreserv summerar till 11 871 mkr (14 083). Dessutom finns det räntebärande placeringar till ett nominellt belopp om 5 807 mkr (5 794) som kommer tillföra bolaget likviditet allteftersom de förfaller till betalning.

Lånevillkor

SBB:s skuldportfölj är fördelad på olika skuldinstrument med olika covenantstrukturer. Maintenance-covenanter måste vara uppfyllda löpande, medan incurrence-covenanter bara testas vid specifika händelser, som ny skuldupptagning eller utdelning. Obligationer utgivna av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding har fristående dokumentation med uteslutande incurrence-baserade covenanter – och SBB Holding står för den klart största delen av koncernens obligationsskuld. Merparten av skulden styrs alltså av covenanter som bara testas vid en ny transaktion snarare än nyckeltal som måste upprätthållas löpande, vilket ger SBB betydligt större finansiell flexibilitet. För mer detaljer se bolagets årsredovisning.

Likviditet och kapitalkällor

Likviditet, mkr	SBB	Sveafastigheter	Summa
Outnyttjade kreditfaciliteter	3 500	1 930	5 430
Likviditetsplaceringar	499	-	499
Likvida medel	1 829	237	2 066
Summa	5 828	2 167	7 995

Noterade aktier, mkr	Marknadsvärde	Rating
Sveafastigheter	3 717	BBB-
Public Property Invest	7 132	BBB+
Arlandastad	431	N/A
Övriga	592	N/A
Summa	11 871	

Räntebärande placeringar, nominell volym, mkr	Volym	Avkastning
Nordiqus ¹⁾	5 293	5,40%
Övriga	514	2,34%
Summa	5 807	5,13%

1) Den redovisade avkastningen om 5,40% procent motsvarar den årliga ränta som uppstår vid en linjär uppskrivning från bokfört värde på reversen per 2026-06-30 om 4 564 mkr till nominellt belopp om 5 293 mkr fram till förfall 2029-01-18.

Ränte- och kapitalbindning

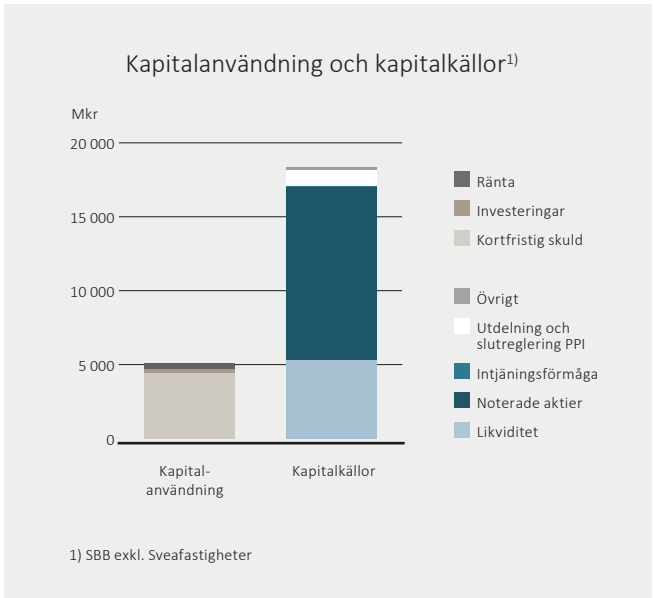
Belopp i Mkr	Räntebindning							Kapitalbindning				
	SBB	Snittränta	Svea-fastigheter	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Andel	SBB	Svea-fastigheter	Delsumma	Andel	
2026	1 761	1,71%	1 352	10,37%	3 113	5,47%	8%	4 443	52	4 495	11%	
2027	8 103	2,11%	4 621	1,40%	12 724	1,85%	32%	6 412	5 900	12 311	31%	
2028	6 242	0,88%	820	2,15%	7 062	1,03%	18%	5 742	1 637	7 379	19%	
2029	9 557	1,75%	3 517	2,31%	13 074	1,90%	33%	9 557	1 026	10 583	27%	
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	800	800	2%	
>2030	490	4,67%	3 233	4,55%	3 723	4,56%	10%	-	4 128	4 128	10%	
	26 154	1,71%	13 542	3,33%	39 696	2,26%	100%	26 154	13 542	39 696	100%	

Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	30 Jun 2026	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	6 513	17%
Obligationslån	26 626	68%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	1 977	5%
Obligationslån	4 070	10%
Summa räntebärande skulder	39 186	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	510	
Total nominell skuld	39 696	

Valutaexponering

Belopp i Mkr	SEK	NOK	EUR	USD	DKK	Summa
Totala tillgångar	66 766	165	809	-	-	67 739
Nominell Skuld	-10 567	-	-29 129	-	-	-39 696
Övrig	-2 865	-1	9	-	-	-2 857
Valutaderivat	-4 098	-	4 238	-	-	140
Netto	49 236	163	-24 074	-	-	25 326



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande verksamhet</i>					
Hysesintäkter	955	952	481	479	1 871
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-320	-311	-127	-130	-586
Underhåll	-33	-32	-16	5	-71
Fastighetsskatt	-21	-19	-11	-9	-42
Driftnetto	582	591	328	344	1 173
Övriga förvaltningsintäkter	53	51	24	24	114
Administration	-203	-324	-108	-168	-622
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	432	317	245	201	665
Värdeförändringar fastigheter	5	-351	-32	-245	-761
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-11	-	-	-13
Resultat bostadsproduktion	50	7	50	7	11
Rörelseresultat	487	-38	262	-37	-99
Resultat från joint ventures och intresseföretag	91	427	-16	311	696
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	1 111	707	591	398	1 443
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	-180	248	-112	239	320
<i>varav finansiella poster</i>	-835	-553	-476	-288	-1 113
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>	74	10	39	-3	-22
<i>varav skatt</i>	-106	76	-89	26	-99
<i>varav försäljningsresultat</i>	9	-	9	-	-115
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	20	-62	22	-61	282
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	10	-	-	19
Ränteutgifter och liknande resultatposter	150	139	80	77	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-570	-708	-282	-361	-1 462
Resultat av förtidslösen lån	13	26	2	-5	774
Valutakursdifferenser	-728	1 157	-317	-813	2 437
Tomträttsavgälder	-7	-6	-4	-3	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	-71	-374	-238	-242	-103
Resultat före skatt	-633	633	-513	-1 073	2 540
Aktuell skatt	-72	-71	-22	32	-210
Uppskjuten skatt	117	-95	113	103	-563
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	-	11	-	-	13
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-588	478	-421	-938	1 781
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ¹⁾	3	330	-9	158	-4 088
PERIODENS RESULTAT	-585	808	-431	-780	-2 308

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-678	860	-421	-921	-2 326
Innehav utan bestämmande inflytande	93	-52	-10	142	18
PERIODENS RESULTAT	-585	808	-431	-780	-2 308
<i>Kvarvarande verksamhet</i>					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,62	0,14	-0,36	-0,69	0,71
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,62	0,14	-0,36	-0,69	0,71
Resultat per stamaktie D före utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
<i>Avvecklad verksamhet</i>					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,26	0,04	-0,10	0,03	-3,06
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,26	0,04	-0,10	0,03	-3,06
Resultat per stamaktie D före utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,62	0,37	-0,36	-0,58	-1,92
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,62	0,37	-0,36	-0,58	-1,92
Resultat per stamaktie D före utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om - (263).

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-585	808	-431	-780	-2 308
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	496	-217	48	-174	-632
Omräkningsdifferenser	152	-27	34	75	1 225
PERIODENS TOTALRESULTAT	63	564	-349	-879	-1 715
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-29	616	-339	-824	-1 732
Innehav utan bestämmande inflytande	93	-52	-10	-55	18
PERIODENS TOTALRESULTAT	63	564	-349	-879	-1 715

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

Resultat

Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgår till 272 mkr (360). Förändringen i förvaltningsresultatet är främst hänförligt till den verksamhet som avvecklades under slutet av 2025. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie inkl avvecklad verksamhet efter utspädning uppgick till 0,17 kronor (0,24).

Hyrestillväxt 4,7 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 955 mkr (952). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år och avsåg bostäder.

Uthyrningsgrad på 64,6 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick för SBB Development till 64,6 procent (62,9). För Sveafastigheter uppgick den samma till 95,4 procent (95,0). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Utveckling var 4 år (4).

Driftnettot stiger 3,5 procent i jämförbart bestånd

Driftnettot i jämförbart bestånd har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -373 mkr (-361).

Administrationskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -203 mkr (-324), av vilka Sveafastigheter utgjorde -141 mkr (-170).

Administrationskostnader	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Sveafastigheter, Fastighetsadministration	-49	-49	-25	-23	-84
Sveafastigheter, Centraladministration	-92	-121	-57	-61	-202
Sveafastigheter, administration ¹⁾	-141	-170	-82	-85	-286
SBB Development	-15	-28	-7	-13	-45
Kostnader hänförliga till övriga förvaltningsuppdrag	-23	-27	-7	-11	-54
Återvunnen moms	15	-	6	-	-
Administrationskostnader resterande SBB-koncern	-39	-99	-17	-59	-237
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	-203	-324	-108	-168	-622

1) Sveafastigheters kostnader inkluderar förvaltningstjänster hänförliga till SBB Residential Property

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till 5 mkr (-351), varav 52 mkr (-91) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande 0,15 procent av fastighetsvärdet i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal, justerade avkastningskrav samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen.

Det viktade avkastningskravet har under perioden hållit sig stabilt och gått från 4,63 procent till 4,64 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -47 mkr (-260), och består till största delen av att projekt som har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från försäljningar under perioden.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 91 mkr (427), varav värdeförändring -106 mkr (258). Se vidare information på sid 23.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till - mkr (10) och avser bedömda kreditförluster. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -1 141 mkr (608). Förändringen beror till största del på en negativ effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till -728 mkr (1 157). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 13.

Räntenettot uppgår till -419 mkr (-569). Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 13 mkr (26) för perioden.

	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Finansnetto					
Kvarvarande verksamhet					
Ränteutgifter och liknande resultatposter	150	139	80	77	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-570	-708	-282	-361	-1 462
Räntenetto, kvarvarande verksamhet	-419	-569	-201	-284	-1 173
Resultat förtidslösen lån	13	26	2	-5	774
Valutakursdifferenser	-728	1 157	-317	-813	2 437
Tomträttsavgälder	-7	-6	-4	-3	-11
Finansnetto, kvarvarande verksamhet	-1 141	608	-521	-1 105	2 027

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till -71 mkr (-374) vilket är främst hänförligt till värdeförändring av övriga aktieinnehav om -101 mkr (-30).

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till -633 mkr (633). Skatt på periodens resultat uppgick till 46 mkr (-155), varav -72 mkr (-71) avsåg aktuell skatt och 117 mkr (-84) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till uppskjuten skatt på underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till - mkr (-11). Periodens resultat efter skatt samt avvecklad verksamhet uppgick till -585 mkr (808).

Avvecklad verksamhet

11 november 2025 ingick SBB avtal med Public Property Invest om överlåtelse av SBB:s samhällsportfölj till ett värde om 32 miljarder kronor, med tillhörande bolag. Tillträde skedde den 16e december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i SBB respektive PPI.

Periodens resultat hänförliga till den avvecklade verksamheten uppgår till 3 mkr (330).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	75	1 253	75
Summa immateriella anläggningstillgångar	75	1 253	75
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 325	54 438	34 935
Nyttjanderätt tomträtt	356	586	347
Inventarier	69	125	71
Summa materiella anläggningstillgångar	35 750	55 149	35 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	22 028	16 194	21 900
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 507	7 784	5 022
Derivat	109	135	89
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	471	903	823
Andra långfristiga fordringar	39	327	61
Summa finansiella anläggningstillgångar	28 154	25 343	27 894
Summa anläggningstillgångar	63 978	81 745	63 321
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	159	226	226
Kortfristiga fordringar			
Derivat	48	23	4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	6	-
Kundfordringar	15	54	28
Övriga fordringar	787	704	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187	227	102
Summa kortfristiga fordringar	1 037	1 014	879
Likviditetsplaceringar	499	180	183
Likvida medel	2 066	2 689	4 795
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	2 565	2 868	4 978
Tillgångar som innehas för försäljning	-	306	6
Summa omsättningstillgångar	3 761	4 414	6 088
SUMMA TILLGÅNGAR	67 739	86 159	69 409

Belopp i MKR	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	181	181	181
Övrigt tillskjutet kapital	27 305	27 306	27 305
Reserver	-70	-1 474	-222
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-16 258	-12 601	-15 995
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	11 159	13 413	11 271
Hybridobligation	8 081	8 228	8 107
Övriga reserver	501	509	293
Innehav utan bestämmande inflytande	5 585	5 648	5 652
Summa eget kapital	25 326	27 798	25 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 513	10 592	9 024
Obligationslån	26 626	35 152	24 072
Avsättning	80	-	80
Derivat	14	328	17
Uppskjutna skatteskulder	1 491	2 146	1 652
Leasingskulder tomträtter	344	566	335
Övriga långfristiga skulder	22	41	21
Summa långfristiga skulder	35 089	48 824	35 202
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 977	7 079	795
Obligationslån	4 070	465	6 096
Derivat	-	32	74
Leverantörsskulder	90	105	31
Leasingskulder tomträtter	12	21	11
Aktuella skatteskulder	137	148	346
Övriga skulder	132	797	865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906	888	649
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning	-	-	18
Summa kortfristiga skulder	7 324	9 535	8 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 739	86 159	69 409

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill

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

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 35 325 mkr (34 935). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,64 procent (4,63) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 257 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	SBB exl.		Koncernen
	Sveafastigheter	Sveafastigheter	
Ingående verkligt värde 1 Jan 2026	29 007	5 928	34 935
Förvärv ¹⁾	1 072	220	1 292
Investeringar	603	118	721
Försäljningar ¹⁾	-1 501	-205	-1 706
Orealiserade värdeförändringar	185	-133	52
Omräkningsdifferens	-	30	30
Verkligt värde vid periodens slut	29 367	5 957	35 325

1) Bytesaffären med KlaraBo i Sveafastigheter bruttoredovisas som förvärv och försäljning.

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%	1 918 / -1 943
Driftkostnader	+/- 5%	-631 / 618
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-567 / 556
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-1 427 / 1 574

Joint ventures och intresseföretag

SBB:s engagemang i joint ventures och intresseföretag utgörs av aktieinnehav samt utlåning till bolag där SBB inte har ett bestämmande inflytande. Dessa bolag utgörs både av bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling.

De största innehaven utgörs av SBB Residential Property, Public Property Invest och Nordikus.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 22 028 mkr (21 900) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 5 507 mkr (5 022).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden samt ränteplaceringar med kort löptid, posten uppgick till 2 066 mkr (4 795) och likviditetsplaceringar som utgörs av aktier i börsnoterade bolag som uppgick till 499 mkr (183). Spärrade likvida medel uppgick till 16 mkr (30). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 430 mkr (4 430). Se mer information på sid 12.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 11 159 mkr (11 271). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 25 326 mkr (25 323). Se mer information på sid 19.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2026-06-30 netto till 1 491 mkr (1 652) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 3 073 mkr. Under perioden har underskott om totalt - mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 39 186 mkr (39 988), varav 8 490 mkr (9 819) avsåg skulder till kreditinstitut och 30 696 mkr (30 168) avsåg obligationslån. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, avbetalade skulder till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 12.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-633	633	-513	-1 073	2 540
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	3	347	-9	157	-5 150
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	10	3	5	8
Förändring avsättningar	-	-	-	-	80
Värdeförändringar fastigheter	-5	404	51	273	4 598
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	11	-	-	190
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	1 020
Resultat bostadsproduktion	-50	-7	-50	-7	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-91	-69	16	-74	1 020
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-8	-	1	-208
Värdeförändringar finansiella instrument	71	374	238	242	103
Finansnetto	1 141	-863	521	948	-2 473
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	153	292	95	292	381
Erlagd ränta	-225	-567	-89	-180	-1 432
Erhållen ränta	35	179	15	120	384
Betald skatt	-315	-234	7	-161	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	86	502	284	543	897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20	456	-39	136	116
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	184	-148	6	-231	189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251	810	252	448	1 202
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-716	-577	-385	-347	-1 387
Försäljning av fastigheter	205	-	205	-	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-308	-205	-63	-199	-358
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	524	1 443	463	1 146	8 840
Investeringar/försäljning inventarier	-	-3	-	-1	-3
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-112	-24	75	-6	3 045
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-90	-246	-148	21	-668
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-91	2	44	23	-221
Förändring andra långfristiga fordringar	15	-	-2	-	283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-573	390	189	637	9 531

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	-	-4	-	-4	-4
Inlösen / emission hybridobligationer	-	257	-	257	404
Utbetald ränta hybridobligationer	-8	-48	-	-48	-59
Avyttring till minoriteter	-	-23	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-96	-32	1	1	-68
Upptagna lån	4 730	4 068	1 418	2 042	6 946
Amortering av lån	-6 296	-5 124	-916	-1 523	-15 505
Förändringar övriga långfristiga skulder	-737	-97	-737	-8	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 407	-1 003	-234	717	-8 419
Periodens kassaflöde	-2 729	197	208	1 802	2 313
Likvida medel vid periodens början	4 794	2 491	1 858	853	2 491
Periodens kassaflöde	-2 729	197	208	1 802	2 313
Valutakursändring likvida medel	-1	1	-	34	-9
Likvida medel vid periodens slut	2 066	2 689	2 066	2 689	4 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 251 (810).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för perioden till 86 mkr (502). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt, Kvarvarande verksamhet, om -633 mkr (633), samt Resultat före skatt, Avvecklad verksamhet, om 3 mkr (347), vilket tillsammans inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om -5 mkr (404). Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under perioden om -225 (-567), samt betald skatt -315 mkr (-234).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -573 mkr (390).

Kassaflödet har främst påverkats av Investeringar i fastigheter om -716 mkr (-577), förvärv av dotterbolag efter avdrag för likvida medel om -308 mkr (-205) samt investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag -112 mkr (-24).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -2 407 mkr (-1 003).

Under perioden har upptagna lån påverkat kassaflödet med 4 730 mkr (4 068) och amortering av lån med -6 296 mkr (-5 124).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgår till -2 729 mkr (197). Likvida medel vid periodens slut uppgår till 2 066 mkr (2 689).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 1 Jan 2025	165	26 624	-1 447	-13 217	12 126	7 879	715	5 775	26 494
Periodens resultat	-	-	-	860	860	-	-	-52	808
Övrigt totalresultat	-	-	-27	-217	-244	-	-	-	-244
Periodens totalresultat	-	-	-27	643	616	-	-	-52	564
Emission B-aktier	16	682	-	-	698	-	-	-	698
Aktierelaterad ersättning	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-101	-101	-	-	-	-101
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	207	207	-	-207	-	-
Inlösen/emission hybridobligationer	-	-	-	-92	-92	349	-	-	257
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-74	-32
Utgående eget kapital 30 Jun 2025	181	27 306	-1 474	-12 601	13 413	8 228	509	5 648	27 798
Periodens resultat	-	-	-	-3 186	-3 186	-	-	70	-3 116
Övrigt totalresultat	-	-	1 252	-415	837	-	-	-	837
Periodens totalresultat	-	-	1 252	-3 601	-2 349	-	-	70	-2 279
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	216	216	-	-216	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	48	48	-	-	-	48
Reserverad Inlösen hybridobligationer	-	-	-	-80	-80	227	-	-	147
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-9	-9	-	-	-	-9
Inlösen hybridobligation ⁴⁾	-	-	-	-	-	-348	-	-	-348
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	31	31	-	-	-67	-36
Utgående eget kapital 31 Dec 2025	181	27 305	-222	-15 995	11 271	8 107	293	5 652	25 323
Ingående eget kapital 1 Jan 2026	181	27 305	-222	-15 995	11 271	8 107	293	5 652	25 323
Periodens resultat	-	-	-	-678	-678	-	-	93	-585
Övrigt totalresultat	-	-	152	496	649	-	-	-	649
Periodens totalresultat	-	-	152	-182	-29	-	-	93	63
Aktierelaterad ersättning	-	-	-	1	1	-	-	-	1
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	38	38	-	-	-	38
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-182	-182	-26	208	-	-
Återköp egna aktier, Sveafastigheter	-	-	-	64	64	-	-	-160	-96
Utgående eget kapital 30 Jun 2026	181	27 305	-70	-16 258	11 159	8 081	501	5 585	25 326

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten ränta per 2026-06-30 uppgår till 728 140 643 kr.

4) Den 14 november 2025 meddelande Offentliga Hus i Norden, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp uppgående till 348 mkr.

Hybridobligationer

Det egna kapitalet inkluderar emitterade hybridobligationer med ett nominellt värde om 8 582 mkr (8 400), varav 501 mkr (293) avser orealiserad valutakursförändring och redovisas under övriga reserver.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 728 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge och Finland från lokal valuta till SEK utgjorde 168 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 585 mkr (5 652) och består till största del utav Sveafastigheter där SBB äger 63,0 procent (62,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 37,0 procent (37,8).

Soliditet

Soliditeten uppgick till 37 procent (36), den justerade soliditeten till 39 procent (39) och belåningsgraden till 54 procent (50).

Segmentredovisning

Januari–Juni

	Sveafastigheter		PPI		Nordiqus		Summa kärninnehav		SBB Development		SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav		Koncern-gemensamma poster och elimineringar		Koncernen totalt	
Perioden Jan–Jun (Mkr)	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kvarvarande verksamhet																
Hysesintäkter	806	759	-	-	-	-	806	759	149	193	-	-	-	-	955	952
Fastighetskostnader	-291	-272	-	-	-	-	-291	-272	-82	-89	-	-	-	-	-374	-361
Driftnetto	515	487	-	-	-	-	515	487	67	104	-	-	-	-	582	591
Övriga förvaltningsintäkter	28	26	7	-	9	9	44	35	-	-	37	41	-28	-26	53	51
Administration	-141	-170	-	-	-	-	-141	-170	-15	-48	-	-	-47	-106	-203	-324
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	402	344	7	-	9	9	418	353	52	56	37	41	-75	-132	432	317
Värdeförändringar fastigheter	181	-209	-	-	-	-	181	-209	-176	-142	-	-	-	-	5	-351
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-2	-	-	-	-	-	-2	-	-9	-	-	-	-	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-	50	7	-	-	-	-	50	7
Rörelseresultat	582	132	7	-	9	9	599	142	-74	-89	37	41	-75	-132	487	-38
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	89	56	80	342	169	398	-	-	-77	30	-	-	91	427
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	10
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	2	-	-	129	122	133	124	-	-	-5	3	21	11	150	139
Räntekostnader och liknande	-234	-188	-	-	-	-	-234	-188	-	-	-	-	-329	-500	-564	-688
Valutakursdifferenser	-90	-	-	-	-	-	-90	-	-	-	-	-	-638	1 157	-728	1 157
Värdeförändringar finansiella instrument	35	-75	-	-	-	-	35	-75	-	-	-93	-31	-13	-267	-71	-374
Resultat före skatt	298	-128	96	-	218	473	612	401	-74	-89	-137	53	-1 033	268	-633	633
Skatt	-47	12	-	-	-	-	-47	12	-	-	-	-	93	-167	45	-155
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	251	-117	96	56	218	473	565	413	-74	-89	-137	53	-941	101	-588	478
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	330	3	330
Periodens resultat	251	-117	96	56	218	473	565	413	-74	-89	-137	53	-938	432	-585	808
Förvaltningfastigheter	29 367	28 568	-	-	-	-	29 367	28 568	5 957	5 988	-	-	-	19 882	35 325	54 438
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	7 619	2 607	8 996	8 707	16 615	11 315	-	-	5 413	4 879	-	-	22 028	16 194
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	1 041	54	4 483	4 222	5 524	4 276	-	-	-17	3 508	-	-	5 507	7 784
Likvida medel	237	1 160	-	-	-	-	237	1 160	-	-	-	-	1 829	1 529	2 066	2 689
Övriga tillgångar	946	677	-	-	-	-	946	677	-	-	-	-	1 867	4 377	2 813	5 054
Summa	30 550	30 405	8 660	2 662	13 479	12 929	52 689	45 996	5 957	5 988	5 396	8 387	3 696	25 788	67 739	86 159
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 502	13 375	-	-	-	-	13 502	13 375	-	-	-	-	25 684	39 913	39 186	53 288
Summa	13 502	13 375	-	-	-	-	13 502	13 375	-	-	-	-	25 684	39 913	39 186	53 288

April–Juni

	Sveafastigheter		PPI		Nordikus		Summa kärninnehav		SBB Development		SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav		Koncern-gemensamma poster och elimineringar		Koncernen totalt	
Perioden Apr–Jun (Mkr)	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kvarvarande verksamhet																
Hysesintäkter	408	383	-	-	-	-	408	383	73	96	-	-	-	-	481	479
Fastighetskostnader	-119	-113	-	-	-	-	-119	-113	-34	-21	-	-	-	-	-154	-134
Driftnetto	289	270	-	-	-	-	289	270	38	75	-	-	-	-	328	344
Övriga förvaltningsintäkter	15	13	7	-	-1	3	21	16	-	-	19	21	-15	-13	24	24
Administration	-82	-85	-	-	-	-	-82	-85	-7	-33	-	-	-19	-50	-108	-168
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	221	198	7	-	-1	3	228	201	32	42	19	21	-34	-63	245	201
Värdeförändringar fastigheter	33	-138	-	-	-	-	33	-138	-65	-107	-	-	-	-	-32	-245
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-	50	7	-	-	-	-	50	7
Rörelseresultat	254	61	7	-	-1	3	261	64	16	-58	19	21	-34	-63	262	-37
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	-24	43	-5	202	-29	246	-	-	13	65	-	-	-16	311
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	2	1	-	-	65	62	67	64	-	-	-2	-	15	14	80	77
Räntekostnader och liknande	-115	-100	-	-	-	-	-115	-100	-	-	-	-	-169	-267	-284	-369
Valutakursdifferenser	-90	-	-	-	-	-	-90	-	-	-	-	-	-227	-813	-317	-813
Värdeförändringar finansiella instrument	-16	-89	-	-	-	-	-16	-89	-	-	-72	3	-150	-157	-238	-242
Resultat före skatt	37	-128	-17	43	60	267	79	182	16	-58	-42	90	-565	-1 285	-513	-1 073
Skatt	-63	-27	-	-	-	-	-63	-26	-	-	-	-	154	162	91	135
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-26	-155	-17	43	60	267	16	156	16	-58	-42	90	-410	-1 124	-421	-938
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	158	-9	158
Periodens resultat	-26	-155	-17	43	60	267	16	156	16	-58	-42	90	-420	-965	-431	-780
Förvaltningfastigheter	29 367	28 568	-	-	-	-	29 367	28 568	5 957	5 988	-	-	-	19 882	35 327	54 438
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	7 619	2 607	8 996	8 707	16 615	11 315	-	-	5 413	4 879	-	-	22 028	16 194
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	1 041	54	4 483	4 222	5 524	4 276	-	-	-17	3 508	-	-	5 507	7 784
Likvida medel	237	1 160	-	-	-	-	237	1 160	-	-	-	-	1 829	1 529	2 066	2 689
Övriga tillgångar	946	677	-	-	-	-	946	677	-	-	-	-	1 867	4 377	2 813	5 054
Summa	30 550	30 405	8 660	2 662	13 479	12 929	52 689	45 996	5 957	5 988	5 396	8 387	3 696	25 788	67 739	86 159
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 502	13 375	-	-	-	-	13 502	13 375	-	-	-	-	25 684	39 913	39 186	53 288
Summa	13 502	13 375	-	-	-	-	13 502	13 375	-	-	-	-	25 684	39 913	39 186	53 288

Januari–December 2025

Perioden Jan-Dec 2025 (Mkr)	Sveafastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Development	SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet								
Hysesintäkter	1 536	-	-	1 536	335	-	-	1 871
Fastighetskostnader	-526	-	-	-526	-172	-	-	-698
Driftnetto	1 010	-	-	1 010	163	-	-	1 173
Övriga förvaltningsintäkter	54	6	33	93	-	75	-54	114
Administration	-286	-2	-	-288	-45	-	-289	-622
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	778	4	33	815	118	75	-343	665
Värdeförändringar fastigheter	-243	-	-	-243	-518	-	-	-761
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-2	-	-	-2	-11	-	-	-13
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	11	-	-	11
Rörelseresultat	533	4	33	570	-400	75	-343	-99
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-4	455	451	-	245	-	696
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	19	-	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	249	259	-	-3	33	289
Räntekostnader och liknande	-410	-	-	-410	-	-	-289	-699
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	2 437	2 437
Värdeförändringar finansiella instrument	-22	-	-	-22	-	97	-178	-103
Resultat före skatt	109	1	738	848	-400	433	1 659	2 540
Skatt	-25	-	-	-25	-	-	-735	-760
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	84	1	738	823	-400	433	925	1 781
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-4 088	-4 088
Periodens resultat	84	1	738	823	-400	433	-3 164	-2 308
Förvaltningfastigheter	29 007	-	-	29 007	5 928	-	-	34 935
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	7 742	8 629	16 371	-	5 529	-	21 900
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	684	4 348	5 032	-	-10	-	5 022
Likvida medel	501	-	-	501	-	-	4 294	4 795
Övriga tillgångar	665	-	-	665	-	-	2 092	2 757
Summa	30 173	8 426	12 977	51 576	5 928	5 519	6 386	69 409
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	12 721	-	-	12 721	-	-	27 266	39 988
Summa	12 721	-	-	12 721	-	-	27 266	39 988

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqs - Utbildningsinfrastruktur i Norden

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

Public Property Invest - Social infrastruktur i Norden

Public Property Invest, PPI, är Europas största börsnoterade fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolaget har en tydlig långsiktig strategi att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter som stödjer viktiga offentliga funktioner. Portföljen omfattar fastigheter för bland annat äldreboende, domstolar, polisstationer och sjukhus, med hyresgäster främst inom offentlig sektor. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med sekundärnotering på Euronext Oslo Børs. SBB äger vid periodens utgång 40,59 procent (40,63) av kapitalet och 40,59 procent (34,22) av rösterna och innehavet redovisas som intresseföretag.

SBB Residential Property - Svenska hyresrätter

SBB Residential Property äger hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Bolaget bildades i juli 2023 och har emitterat preferensaktier i samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture. I samband med samgåendet mellan Sveafastigheter och Klarabo förvärvar KlaraBo SBBs andelar i SBB Residential Property i utbyte mot aktier i KlaraBo, för vilka SBB erhåller aktier i Sveafastigheter genom fusjonen. Då Sveafastigheter är ett konsoliderat dotterbolag inom SBB-koncernen kommer transaktionen redovisas som försäljning av Andelar i joint venture och förvärv av Förvaltningsfastigheter.

Sveafastigheter

SBB äger 63,0 procent (62,2) i Sveafastigheter. Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Finansiella upplysningar i sammandrag, kärninnehav och väsentliga innehav

Perioden Jan–Jun (Mkr)	Public Property Invest		Nordiqs		SBB Residential Property	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Intäkter	1 745	416	1 285	1 208	206	199
Driftnetto	1 426	382	1 083	1 017	132	116
Förvaltningsresultat	719	198	537	471	-74	-86

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	Public Property Invest	Nordiqs	SBB Residential Property	Övriga innehav	Summa
Redovisat värde, 1 Jan 2026	7 742	8 629	3 092	2 437	21 900
Aktieägartillskott	-	-	63	44	107
Utdelningar	-382	-	-	-45	-427
Resultatandel	89	80	-95	-12	63
Övrigt totalresultat	174	287	-	-2	458
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-	-	-	20	20
Avyttringar	-	-	-	-130	-130
Valutakursdifferens	-3	-	-	41	37
Redovisat värde, 30 Jun 2026	7 619	8 996	3 061	2 352	22 028

Övriga upplysningar, kärninnehav och väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Public Property Invest		Nordiqs		SBB Residential Property	
	30 jun 2026	31 Dec 2025	30 jun 2026	31 Dec 2025	30 jun 2026	31 Dec 2025
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	7 619	7 742	8 996	8 629	3 061	3 092
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	1 041	684 ¹⁾	4 483	4 348	24	12
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	51 271	49 543	42 142	39 593	5 906	6 112
Antal fastigheter ²⁾	851	850	631	618	209	212
Antal kvm, tusental ²⁾	2 243	2 224	1 387	1 357	276	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	95	95	95
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,6	6,9	10,9	11,0	-	-
Räntebärande skulder, mkr ³⁾	28 638	26 161	19 404	17 618	2 413	2 495
Snittränta, %	4,17	5,05	4,76	4,78	13,00	13,00
Kapitalbindning, år	4,90	3,35	9,83	10,34	2,13	2,63
Räntebindning, år	3,31	1,48	12,3	11,17	2,13	2,63

1) Fordran på PPI avser 384 mkr (105) avseende beslutad ej utbetald utdelning samt 657 mkr (579) avseende preliminär slutavräkning för PPI:s förvärv av SocialCo.

2) Avser hela bestånden.

3) Exklusive efterställda ägarlån.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Perioden Jan–Jun (Mkr)	Public Property Invest		Nordiqus		SBB Residential Property		Övriga innehav		Summa	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kvarvarande verksamhet										
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:										
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	503	121	505	472	88	74	15	40	1 111	707
Värdeförändring fastigheter	-127	92	-48	71	-20	76	14	9	-180	248
Finansiella poster	-329	-65	-305	-286	-160	-160	-41	-41	-835	-553
Värdeförändring finansiella instrument	76	-3	-3	13	-	-	-	-	74	10
Skatt	-34	-32	-69	71	-3	7	-	31	-106	76
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	89	113	80	342	-95	-4	-12	39	63	489
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	9	-	9	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-56	-	-	-	-	20	-5	20	-61
Resultat från joint ventures och intresseföretag	89	56	80	342	-95	-4	17	34	91	427

Perioden Apr–Jun (Mkr)	Public Property Invest		Nordiqus		SBB Residential Property		Övriga innehav		Summa	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kvarvarande verksamhet										
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:										
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	267	77	272	243	45	46	16	69	591	398
Värdeförändring fastigheter	-90	92	-47	72	27	35	-2	41	-112	239
Finansiella poster	226	-38	-156	-147	-71	-80	-23	-23	-476	-288
Värdeförändring finansiella instrument	39	-3	-	-	-	-	-	-	39	-3
Skatt	-13	-29	-73	35	-4	-5	1	24	-89	26
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-24	100	-5	202	-3	-4	-16	74	-47	372
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	9	-	9	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-56	-	-	-	-	22	-5	22	-61
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-24	43	-5	202	-3	-4	16	69	-16	311

Perioden Jan–Dec 2025 (Mkr)	Public Property Invest	Nordiqus	SBB Residential Property	Övriga innehav	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	287	959	168	29	1 443
Värdeförändring fastigheter	115	119	110	-24	320
Finansiella poster	-155	-550	-329	-79	-1 113
Värdeförändring finansiella instrument	-35	13	-	-	-22
Skatt	-44	-83	-18	46	-99
Summa andel av joint ventures och intresse-företags resultat	169	457	-69	-28	529
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-116	-	-	1	-115
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-58	-1	-	340	282
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-4	455	-69	314	696

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Nettoomsättning	97	102	51	44	401
Personalkostnader	-43	-63	-18	-39	-113
Övriga rörelsekostnader	-53	-71	-26	-25	-448
Rörelseresultat	1	-32	7	-19	-160
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-	-52	-	-51	-53
Ränteintäkter och liknande resultatposter	155	249	73	256	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	-150	-387	-68	-202	-659
Resultat av förtidslösen lån	-2	26	-	-5	-73
Valutakursdifferenser	-5	438	-27	-70	401
Värdeförändringar finansiella instrument	-35	-311	-48	-258	225
Resultat efter finansiella poster	-35	-68	-63	-348	164
Resultat före skatt	-35	-68	-63	-348	164
Skatt	6	27	23	115	-157
PERIODENS RESULTAT	-29	-41	-40	-234	7

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-29	-41	-40	-234	7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-29	-41	-40	-234	7

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 19 anställda.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15 418	15 462	15 418
Fordringar hos koncernföretag	-	-	293
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	5	-	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1	16 878	-
Derivat	33	118	39
Övriga långfristiga fordringar	1	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 458	32 459	15 779
Summa anläggningstillgångar	15 458	32 459	15 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	6	-
Derivat	48	23	1
Kundfordringar	1	9	12
Aktuella skattefordringar	4	79	3
Övriga fordringar	7	176	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	995	6
Summa kortfristiga fordringar	68	1 287	76
Likviditetsplaceringar	130	-	184
Kassa och bank	1 528	615	2 327
Summa omsättningstillgångar	1 725	1 902	2 587
SUMMA TILLGÅNGAR	17 183	34 363	18 366

Belopp i MKR	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	181	181	181
Fritt eget kapital			
Överkursfond	28 406	28 406	28 406
Balanserat resultat	-23 614	-23 669	-23 475
Hybridobligation	8 583	8 389	8 401
Årets resultat	-29	-41	7
Summa fritt eget kapital	13 346	13 087	13 338
Summa eget kapital	13 528	13 268	13 520
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	1 391	433
Obligationslån	-	1 522	3
Avsättning	80	-	80
Skulder till intressebolag/joint ventures	-	113	-
Derivat	2	257	2
Uppskjuten skatteskuld	229	140	272
Skulder hos koncernbolag	2 717	15 648	3 111
Summa långfristiga skulder	3 027	19 071	3 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	444	1 326	-
Obligationslån	3	502	751
Leverantörsskulder	24	5	-
Övriga skulder	4	2	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68	105	95
Summa kortfristiga skulder	543	1 940	860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 183	34 363	18 366

Hållbarhet

Styrning och investeringar

Hållbarhet är integrerat i SBB:s beslutsfattande, investeringsprocesser och styrningsramverk. SBB arbetar aktivt med sina kärninnehav för att säkerställa långsiktigt värdeskapande och hållbar utveckling. SBB har tydligt kommunicerade förväntningar på att kärninnehaven ska minska sin miljöpåverkan, upprätthålla hög affärsetik och säkerställa transparens i sin verksamhet. Ett starkt fokus på affärsetik är centralt i SBB:s arbetssätt – vi förutsätter att alla våra kärninnehav följer samma höga standarder och bedriver sin verksamhet med integritet, ansvarstagande och respekt för mänskliga rättigheter. Detta följs upp genom regelbundna dialoger, strukturerade granskningar och krav på dokumenterade processer för regelefterlevnad. För att minska koncernens indirekta klimat- och energirelaterade risker arbetar SBB löpande med att reducera exponeringen mot fastigheter med hög energianvändning. Detta följs upp genom kvartalsvisa genomgångar av energiprestanda i kärninnehaven. Målsättningen är att inte ha någon direkt eller indirekt exponering mot fastigheter i energiklass F–G, samt att majoriteten av fastigheterna i kärninnehaven ska förbättra sin energiklass med minst ett steg till år 2030.

Klimatrisker och utsläppsminskningar

Klimatförändringar och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. SBB arbetar löpande med sina kärninnehav med att identifiera och hantera både fysiska risker, såsom extremväder, över-

svämningar och värmeböljor, och omställningsrisker såsom förändrade regelverk, energikrav och ändrade marknadsvärden. Klimatriskanalyser genomförs regelbundet på fastighetsnivå för samtliga direkt och indirekt ägda fastigheter. Fastigheter som bedöms ha förhöjd riskprofil analyseras noggrant. Riskerna bedöms utifrån både akuta och kroniska perspektiv på kort, medellång och lång sikt. SBB:s klimatmål är godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och ligger i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål, vilket förutsätter kontinuerliga utsläppsminskningar inom hela värdekedjan, från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Kärninnehaven bidrar till denna färdplan genom minskad energianvändning och förbättrad energiprestanda i fastighetsbeståndet, vilket bedöms sänka driftskostnader och minska fastigheternas riskprofil på lång sikt.

Arbetsvillkor och affärsetik

Goda arbetsvillkor och affärsetik i alla led är centrala frågor i SBB:s hållbarhetsarbete. Alla samarbetspartners ska förstå och följa bolagens gällande uppförandekoder för leverantörer, som bland annat ställer krav på arbetsvillkor, affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt inom kärninnehavet genomförs regelbundet skyddsronder, säkerhetsbedömningar och säkerhetsutbildningar. En extern visuellblåstjänst finns tillgänglig dit avvikelser kan rapporteras anonymt, vilket ger även arbetstagare i värdekedjan möjlighet att lyfta missförhållanden utan risk för repressalier.

Miljöansvar i fastighetsutveckling

SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling av redan exploaterad mark, och en skademinimeringshierarki tillämpas vid all verksamhet som berör känsliga miljöer. I ny- och ombyggnadsprojekt strävar SBB efter att aldrig använda material med miljö- eller hälsorisker, och alla byggvaror inventeras och registreras för att säkerställa goda materialval och minimera negativ miljöpåverkan i ett livscykelperspektiv. Miljöprövning genomförs alltid i de fall det föreligger osäkerheter kring påverkan på biologisk mångfald och närmiljö.

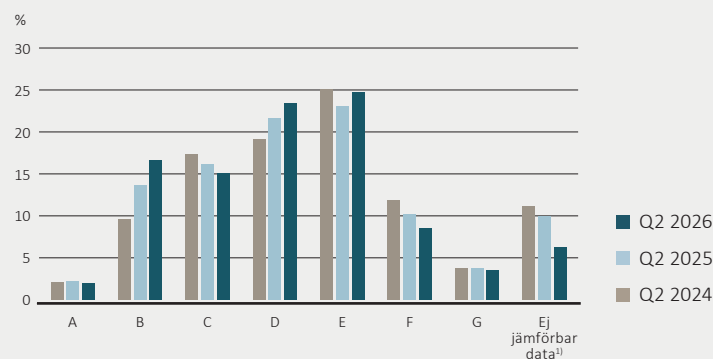
Resurseffektivitet och cirkulära flöden

Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi är centrala principer i SBB:s projektutveckling. SBB strävar efter att förlänga befintliga byggnaders livslängd genom rätt skötsel, underhåll och anpassning för ändrad användning, vilket minskar behovet av nyproduktion och begränsar resursuttaget. I byggprocessen ställs krav på avfallsminimering och sortering, och merparten av det avfall som uppkommer omhändertas genom materialåtervinning eller energiåtervinning. Deponi och farligt avfall ska minimeras och följs upp löpande.

Våra mål 2030:

- Exponering mot fastigheter med energiklass E eller bättre (målet inkluderar indirekt exponering genom portföljbolag)
- Majoriteten av fastigheterna i kärninnehaven ska förbättras minst en energiklass

Energi-klass, andel av marknadsvärde



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

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 30 juni 2026 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 3,53 kr, och motsvarande för serie D var 6,62 kr per 2026-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 5 714 mkr och serie D var 988 mkr. Under årets första 6 månaderna har i genomsnitt cirka 11 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 42 mkr.

Ägarna

Vid utgången av andra kvartalet 2026 fanns 150 565 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 17 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2025. Aktiekapitalet uppgick per 30 juni 2026 till 181 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Sta-

maktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av Serie A och B, dock högst två kr per aktie och år.

Aktier i eget förvar

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

	Betalkurs, kr	
	30 Jun 2026	30 Jun 2025
B-aktier	3,53	5,66
D-aktier	6,62	8,42

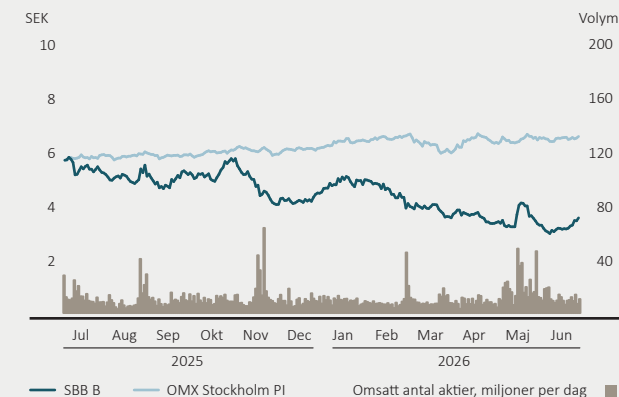
	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025
B-Aktier	42	121
D-Aktier	4	6

Ägarstrukturen per 30 Juni 2026

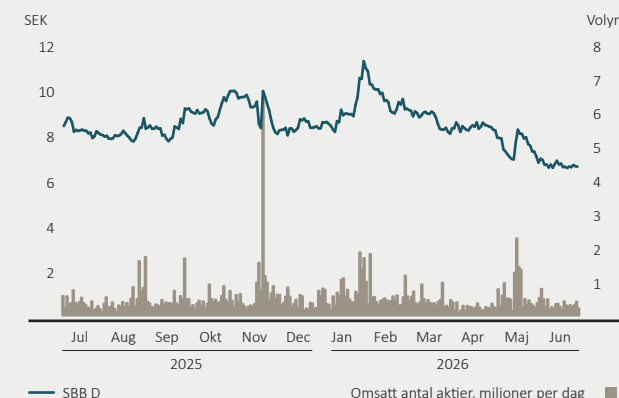
Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, Procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
APG Invest AS ¹⁾	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Erik Salén	-	61 510 949	-	3,48	1,68
Dragfast AB	-	59 100 000	1 220 000	3,41	1,65
Avanza Pension	-	42 097 056	17 517 379	3,37	1,63
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Vanguard	-	45 793 829	5 781 532	2,92	1,41
Arvid Svensson Invest	-	38 627 652	-	2,18	1,06
Handelsbanken Fonder	-	34 145 963	2 589 868	2,08	1,00
BlackRock	-	32 944 000	-	1,86	0,90
Marjan Dragicevic	-	26 000 000	1 120 000	1,53	0,74
Swedbank Försäkring	-	20 052 529	4 010 458	1,36	0,66
Gösta Welandson	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Jupiter Asset Management	-	17 192 727	-	0,97	0,47
Thomas Kjessler	-	16 428 400	-	0,93	0,45
Övriga	-	850 482 433	115 714 889	54,64	26,41
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	100	100

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

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Denna 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.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod finansiella instrument

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

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

Verkligt värde räntebärande skulder

SBB har räntebärande skulder bestående av skulder till kreditinstitut uppgående till 8 490 mkr (9 819) där verkligt värde uppgår till 8 508 mkr (9 830) samt obligationslån 30 696 mkr (30 168) där verkligt värde uppgår till 27 903 mkr (27 840). Beräkning av verkligt värde för obligationer har baserats på skuldinstrumentets marknadsvärde och för skulder till kreditinstitut genom diskontering av framtida kassaflöden. Värderingen är gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms skillnader mellan bokförda och verkliga värden inte väsentliga.

Uppskattningar och bedömningar

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i senast publicerade årsredovisning, sid 58-59.

Framtidsutsikter

SBB äger via dotterbolag och intresseföretag samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad samt attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Fastighetsportföljen i kombination med koncernens starka likviditet samt innehav i börsnoterade bolag ger bolaget möjlighet att hantera de utmaningar som olika scenario kan föra med sig. Exkluderas Sveafastigheter uppgår likviditeten till 5 828 mkr och innehav i börsnoterade bolag uppgår då till 11 647 mkr.

Transaktioner med närstående

SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intressebolag om 74 mkr (94) varav 21 mkr (44) redovisas inom avvecklad verksamhet. Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter. SBB har per 30 juni 2026 en fodran på joint venture och intressebolag på 5 507 mkr (5 022). För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2025 sid 97-103.

Segmentsredovisning

SBB 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 och Nordiqus samt SBB:s övriga innehav SBB Development 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 strate-

giska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i den senast publicerade årsredovisningen.

Kommande redovisningsregler - IFRS 18

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

IFRS 18 syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined-performance measures” (MPM) samt ökad disaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBB:s preliminära bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms preliminärt IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs.

Bolagsstämma

På SBB:s årsstämma i 23 april omvaldes Lennart Sten, Øyvind Eriksen, Ilija Batljan, Lennart Schuss, Han-Suck Song, Tone Kristin Omsted och Hans Runesten. Richard Silén valdes till ny styrelseledamot. Bolagsstämman utsåg Öhrlings Pricewaterhouse Coopers till ny revisor.

Årsredovisning 2021

SBB mottog den 18 februari 2026 ett beslut från Finansinspektionen om en erinran och en sanktionsavgift på 80 miljoner kronor avseende Årsredovisning 2021. Finansinspektionen anser i sitt beslut att SBB i sin koncernredovisning för 2021 inte redovisat två fastighetsportföljer till deras verkliga värden, samt felaktigt redovisat två förvärv som tillgångs-förvärv istället för som rörelseförvärv. SBB har överklagat beslutet.

Årsredovisning 2022

I maj meddelade finansinspektionen att de beslutat att inte inleda någon undersökning av SBBs koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Beslutet föranleds av att Nämnden för svensk redovisningstillsyn 2024 överlämnat ett ärende till finansinspektionen avseende vissa redovisningsfrågor i koncernredovisningen för 2022.

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

Stockholm den 16 Juli 2026

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Richard Silén
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 Juli 2026 kl. 08:00 CEST.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Sebastian Westberg, Finansdirektör & IR, ir@sbbnorden.se

Definitioner

Finansiella definitioner

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

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

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

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

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

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

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde, kr

Eget kapital till moderbolagets aktieägare med avdrag för derivat samt återläggning av skatteskuld justerat för minoritetens andel av derivat och uppskjuten skatteskuld samt återläggning av derivat och uppskjuten skatt för joint ventures och intresseföretag som anses vara väsentliga innehav.

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

Nettoskuld, kr

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

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Resultat per stamaktie D, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (senaste 12 månader) med tillägg för resultat från JV och intresseföretag exl värdeförändringar efter skatt, i relation till räntenetto

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

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

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

Direktavkastning fastigheter, %

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

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

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Genomsnittlig kontraktslängd utvecklingsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för utvecklingsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126	11 577	13 854	12 126
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 159	13 413	11 159	13 413	11 271
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 215	12 770	11 368	13 634	11 698
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-678	860	-421	-921	-2 326
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-6%	7%	-4%	-7%	-20%
Uppräkning till helår	-6%	7%	-4%	-20%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-12%	13%	-7%	-27%	-20%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
IB Totalt eget kapital	25 323	26 495	25 655	27 760	26 494
UB Totalt eget kapital	25 326	27 798	25 326	27 798	25 323
Genomsnittligt totalt eget kapital	25 324	27 147	25 491	27 779	25 909
Periodens resultat	-585	808	-431	-780	-2 308
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	-2%	3%	-2%	-3%	-9%
Uppräkning till helår	-2%	3%	-2%	-8%	-
Avkastning på totalt eget kapital	-5%	6%	-3%	-11%	-9%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Räntebärande skuld	39 186	53 287	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 565	-2 868	-4 978
Räntebärande nettoskuld	36 621	50 418	35 010
Balansomslutning	67 739	86 159	69 409
Belåningsgrad	54%	59%	50%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 275	2 296	1 202
Förvaltningsfastigheter	35 325	54 438	34 935
Byggrätter och pågående projekt	-4 905	-7 338	-6 160
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	30 420	47 100	28 775
Direktavkastning	4,2%	4,9%	4,2%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto, Rullande 12 månader, kvarvarande verksamhet	1 418	1 138	1 173
Driftnetto, Rullande 12 månader, avvecklad verksamhet	528	1 133	1 093
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	1 946	2 271	2 266
Förvaltningsfastigheter, 2026-06-30	35 325	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-4 905	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-06-30	30 420	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2026-03-31	35 522	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-5 775	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-03-31	29 747	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-12-31	34 935	-	34 935
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 061	-	-7 061
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-12-31	27 874	-	27 874
Förvaltningsfastigheter, 2025-09-30	54 694	-	54 694
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 380	-	-7 380
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-09-30	47 314	-	47 314
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	54 438	54 438	54 438
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 338	-7 338	-7 338
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-06-30	47 100	47 100	47 100
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	-	55 061	55 061
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 099	-7 099
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	-	47 962	47 962
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	-	55 653	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 654	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	-	47 999	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	-	53 867	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 955	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	-	45 912	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	-	54 417	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-9 126	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	-	45 291	-
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	36 491	46 853	43 650
Direktavkastning, 12 månader	5,3%	4,8%	5,2%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	582	591	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	564	1 093
Uppräkning av driftnetto till helår	582	1 155	-
Justering till normaliserat driftnetto	111	-14	-1 064
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 275	2 296	1 202

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Immateriella anläggningstillgångar	75	1 253	75
Ej pantsatt fastighetsvärde	14 422	16 204	11 170
Nyttjanderätt tomrätt	356	586	347
Inventarier	69	125	71
Uppskjutna skattefordringar	633	805	485
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	28 044	23 141	25 561
Likviditetsplaceringar	499	180	183
Kundfordringar och övriga fordringar	802	758	773
Derivat	157	159	92
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-	-14 744	-14 929
Ej pantsatta tillgångar	45 057	28 468	23 828
Ej säkerställda lån	30 696	35 286	30 168
Likvida medel	-2 066	-2 689	-4 795
Netto icke säkerställd senior skuld	28 631	32 597	25 374
Ej pantsatt kvot	1,57	0,87	0,94

Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Development

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, SBB Development	276	274	273
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, SBB Development	427	423	418
Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Development	64,6%	64,7%	65,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	1 664	1 557	1 594
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	1 745	1 639	1 672
Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter	95,4%	95,0%	95,3%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	432	317	245	201	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	150	139	80	77	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-570	-708	-282	-361	-1 462
Tomträttsavgälder	-7	-6	-4	-3	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 111	707	591	398	1 443
varav finansiella poster	-835	-553	-476	-288	-1 113
Avvecklad verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-9	505	-3	267	965
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	326	-	178	639
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-39	-	-19	-73
Tomträttsavgälder	-	-5	-	-3	-10
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	-	347	-	186	683
varav finansiella poster	-	-669	-	-354	-1 272
Förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet ¹⁾	272	360	151	278	744
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	0,17	0,24	0,09	0,18	0,48

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 31 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto	466	487	264	269	1 175
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	34	97	23	52	367
Driftnetto jämförbart bestånd	431	390	241	217	808
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	417	357	234	205	752
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	15	33	8	12	56
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	3,5	9,3	3,2	5,9	7,4

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Hyresintäkter	806	759	409	383	1 874
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	60	126	34	64	-609
Hyresintäkter jämförbart bestånd	746	633	375	319	1 265
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	713	601	359	305	1 207
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	33	32	16	14	58
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	4,7	5,3	4,4	4,6	4,8

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Eget kapital	25 326	27 798	25 323
Uppskjuten skatt exklusive uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	1 417	1 913	1 581
Summa	26 743	29 711	26 904
Balansomslutning	67 739	86 159	69 409
Justerad soliditet	39%	34%	39%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	432	317	245	201	665
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	218	122	91	88	262
Resultat före finansiella poster	650	439	336	289	927

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-588	478	-421	-938	1 781
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-149	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-180	-166	-91	-92	-356
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-93	52	10	55	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-1 009	215	-577	-1 049	1 108
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,62	0,14	-0,36	-0,69	0,71
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,62	0,14	-0,36	-0,69	0,71

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	3	330	-9	158	-4 088
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-149	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-180	-166	-91	-92	-356
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-93	52	10	55	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-419	67	-165	47	-4 761
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,26	0,04	-0,10	0,03	-3,06
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,26	0,04	-0,10	0,03	-3,06

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

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-585	808	-431	-780	-2 308
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-149	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-180	-166	-91	-92	-356
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-93	52	10	55	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-1 007	545	-587	-891	-2 981
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,62	0,37	-0,36	-0,58	-1,92
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 490 073 744	1 619 177 579	1 525 142 190	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,62	0,37	-0,36	-0,58	-1,92

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	8 490	17 670	9 819
Obligationslån	30 696	35 617	30 168
Räntebärande skuld	39 186	53 287	39 988

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Räntebärande skuld	39 186	53 287	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 565	-2 868	-4 978
Räntebärande nettoskuld	36 621	50 418	35 010

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	779	1 551	665
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	452	-	965
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	451	-521	330
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, avvecklad verksamhet	-266	-	-588
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 416	1 031	1 372
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	300	955	289
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	313	-	639
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 323	-1 404	-1 462
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-34	-	-73
Summa Räntenetto	-743	-449	-607
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	2,3	2,3

Soliditet

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Eget kapital	25 326	27 798	25 323
Balansomslutning	67 739	86 159	69 409
Soliditet	37%	32%	36%

Långsiktigt substansvärde ¹⁾

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 159	13 413	11 271
Avdrag derivat	-144	201	-1
Återläggning uppskjuten skatteskuld	1 491	2 146	1 652
<i>Minoritet</i>			
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till minoritet	-392	-441	-407
<i>Joint venture och intresseföretag</i>			
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	1 935	226	1 872
Totalt långsiktigt substansvärde	14 049	15 545	14 386
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 768 385 705	1 768 385 705
Totalt substansvärde per aktie	7,94	8,79	8,14
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende A- och B-aktier	7,94	8,79	8,14
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende D-aktier ²⁾	7,94	8,79	8,14
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 619 177 579	1 619 177 579
Antal aktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126
<i>Substansvärde Sveafastigheter</i>			
Eget kapital, Sveafastigheter	15 084	14 728	14 929
Innehavare utan bestämmande inflytande (minoritet)	-5 584	-5 640	-5 652
Avdrag/Återläggning derivat, Sveafastigheter	-36	102	77
Återläggning uppskjuten skatteskuld, Sveafastigheter	1 096	1 048	1 076
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförlig till minoritet	-392	-441	-407
Substansvärde Sveafastigheter	10 167	9 797	10 023
<i>Substansvärde Nordiqus</i>			
Bokfört värde	8 996	8 707	8 629
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	233	67	180
Substansvärde Nordiqus	9 229	8 774	8 809
<i>Substansvärde Public Property Invest</i>			
Bokfört värde	7 619	2 607	7 742
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	1 678	59	1 677
Beslutad utdelning, redovisad som Fordringar på intressebolag och joint venture	384	-	105
Substansvärde Public Property Invest	9 681	2 666	9 524
<i>Substansvärde SBB Residential Property</i>			
Bokfört värde	3 061	3 092	3 092
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	23	8	15
Substansvärde SBB Residential Property	3 084	3 100	3 107

1) SBB har under sista kvartalet 2025 ändras sin definition av nyckeltalet, jämförelseperiod har räknats om. För definition, se sida 31.
2) Enligt bolagsordningen har A-,B- och D-aktier samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31 kr för D-aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	8 490	17 671	9 819
Säkerställda övriga lån	-	330	-
Summa säkerställda skulder	8 490	18 001	9 819
Balansomslutning	67 739	86 159	69 409
Säkerställd belåningsgrad	13%	21%	14%

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
Förvaltningsfastigheter	35 325	54 438	34 935
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	35 325	54 438	34 935
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 871	-10 940	-10 964
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	24 455	43 498	23 971
<i>SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav</i>			
<i>SBB Residential Property</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 906	6 065	6 112
SBB:s ägarandel	100%	100%	100%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property	5 906	6 065	6 112
<i>Public Property Invest</i>			
Förvaltningsfastigheter	51 271	14 070	49 543
SBB:s ägarandel	40,59%	33,54%	40,63%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest	20 812	4 719	20 114
<i>Nordiqus</i>			
Förvaltningsfastigheter	42 142	39 590	39 593
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus	21 004	19 732	19 733
Förvaltningsfastigheter	35 325	54 438	34 935
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 870	-10 940	-10 964
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	24 455	43 498	23 971
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property	5 906	6 065	6 112
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest	20 812	4 719	20 114
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus	21 004	19 732	19 733
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	6 438	19 711	5 898
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	78 614	93 724	75 828

Överskottsgrad

Belopp i mkr	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	582	591	328	344	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	564	-	301	1 093
Driftnetto, total verksamhet	582	1 155	328	643	2 266
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	955	952	481	479	1 871
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	724	-	367	1 380
Hysesintäkter, total verksamhet	955	1 676	481	845	3 251
Överskottsgrad	61%	69%	68%	76%	70%

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q3 2026

2026-11-04

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Sebastian Westberg
Finansdirektör & IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se

