

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)



Q2

JANUARI–JUNI 2026

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter		955	950	481	478	1 867
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-314	-308	-125	-131	-582
Underhåll		-33	-32	-16	5	-71
Fastighetsskatt		-21	-19	-11	-9	-42
Driftnetto		587	591	329	342	1 173
Övriga förvaltningsintäkter		47	42	19	24	122
Administration		-221	-278	-110	-142	-455
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		414	356	238	223	840
Värdeförändringar fastigheter		9	-345	-30	-238	-773
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-	-11	-	-	-13
Resultat bostadsproduktion		50	7	50	7	11
Rörelseresultat		473	6	258	-7	65
Resultat från joint ventures och intresseföretag		91	1 157	-16	1 053	1 426
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt		1 111	651	591	385	1 387
varav värdeförändring fastigheter		-180	224	-112	215	296
varav finansiella poster		-835	-543	-476	-306	-1 104
varav värdeförändring finansiella instrument		74	10	39	-3	-22
varav skatt		-106	93	-89	39	-83
varav försäljningsresultat		9	-	9	-	-115
varav nedskrivning och omvärdering		20	722	22	723	1 066
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		-	10	-	-	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	262	296	134	174	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-671	-710	-335	-404	-1 541
Resultat förtidsinlösen lån		5	-	-8	-	493
Valutakursdifferenser		-722	1 007	-293	-773	2 313
Tomträttsavgälder		-7	-6	-4	-3	-11
Värdeförändringar finansiella instrument		-17	-130	-171	-51	-112
Resultat före skatt		-587	1 630	-435	-11	3 269
Aktuell skatt		-31	-33	-20	107	-241
Uppskjuten skatt		109	-97	91	-60	-361
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		-	11	-	-	13
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet		-509	1 511	-365	37	2 680
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ¹⁾		16	200	-9	111	-2 779
PERIODENS RESULTAT		-493	1 710	-374	148	-99
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		-586	1 762	-364	203	-117
Innehav utan bestämmande inflytande		93	-52	-10	-55	18
PERIODENS RESULTAT		-493	1 710	-374	148	-99

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om - mkr (485). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 6

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat		-493	1 710	-374	148	-99
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		496	-160	48	-156	-575
Omräkningsdifferenser		108	-207	7	44	-109
PERIODENS TOTALRESULTAT		110	1 343	-319	36	-783
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		17	1 395	-310	91	-801
Innehav utan bestämmande inflytande		93	-52	-9	-55	18
PERIODENS TOTALRESULTAT		110	1 343	-319	36	-783

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		75	1 233	75
Summa immateriella anläggningstillgångar		75	1 233	75
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	35 325	51 070	34 935
Nyttjanderätt tomträtt		356	572	347
Inventarier		69	125	71
Summa materiella anläggningstillgångar		35 750	51 766	35 353
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	22 028	16 194	21 900
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		5 500	7 898	4 993
Derivat		76	17	50
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	470	710	822
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1 309	-	1 250
Andra långfristiga fordringar		38	326	61
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 421	25 145	29 077
Summa anläggningstillgångar		65 245	78 143	64 505
Omsättningstillgångar				
Omsättningsfastigheter		159	226	226
Kortfristiga fordringar				
Derivat		-	-	3
Kundfordringar		15	44	17
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	-	1 534	172
Övriga fordringar		786	512	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178	195	96
Summa kortfristiga fordringar		979	2 286	917
Likviditetsplaceringar	6	369	26	-
Likvida medel		538	2 052	2 466
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		907	2 078	2 466
Tillgångar som innehas för försäljning		-	306	6
Summa omsättningstillgångar		2 046	4 895	3 615
SUMMA TILLGÅNGAR		67 291	83 038	68 119

Belopp i MKR	Not	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		1	1	1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718	14 718	14 718
Reserver		-47	-253	-155
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		5 163	7 472	5 190
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		19 835	21 938	19 753
Hybridobligation		-	348	-
Innehav utan bestämmande inflytande		5 584	5 648	5 652
Summa eget kapital		25 419	27 933	25 405
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	11	6 513	9 201	8 592
Obligationslån	11	26 668	33 386	24 160
Övriga säkerställda skulder	11	-	330	-
Derivat		12	70	15
Uppskjutna skatteskulder		1 224	1 992	1 338
Leasingskulder tomträtter		344	551	335
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	-	1 334	-
Övriga långfristiga skulder		22	40	22
Summa långfristiga skulder		34 782	46 904	34 463
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	11	1 534	5 753	796
Obligationslån	11	4 067	-	5 445
Derivat		-	32	74
Leverantörsskulder		82	98	31
Leasingskuld tomträtter		12	20	11
Aktuella skatteskulder		172	217	419
Kortfristiga skulder till SBB-bolag	9	256	-	114
Övriga skulder		131	795	789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		836	1 286	555
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning		-	-	18
Summa kortfristiga skulder		7 089	8 201	8 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 291	83 038	68 119

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 1 Jan 2025	1	14 718	-46	5 209	19 881	298	5 774	25 953
Periodens resultat	-	-	-	-117	-117	-	18	-99
Övrigt totalresultat	-	-	-109	-575	-684	-	-	-684
Periodens totalresultat	-	-	-109	-692	-801	-	18	-783
Aktieägartillskott	-	-	-	698	698	-	-	698
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	73	73	-	-141	-68
Inlösen hybridobligation	-	-	-	-	-	-348	-	-348
Emission hybridobligationer	-	-	-	-11	-11	50	-	39
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-32	-32	-	-	-32
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Utgående eget kapital, 31 Dec 2025	1	14 718	-155	5 190	19 753	-	5 652	25 405
Ingående eget kapital, 1 Jan 2026	1	14 718	-155	5 190	19 753	-	5 652	25 405
Periodens resultat	-	-	-	-586	-586	-	93	-493
Övrigt totalresultat	-	-	108	496	603	-	-	603
Periodens totalresultat	-	-	108	-91	17	-	93	110
Återköp egna aktier, Sveafastigheter	-	-	-	64	64	-	-160	-96
Utgående eget kapital, 30 Jun 2026	1	14 718	-47	5 163	19 835	-	5 584	25 419

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	-587	1 630	-435	-11	3 269
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	16	188	-9	108	-3 651
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	-1	10	-	5	8
Värdeförändringar fastigheter	-17	492	36	269	3 096
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	11	-	-	149
Nedskrivning av goodwill	-	-	-	-	1 020
Resultat bostadsproduktion	-50	-7	-50	-7	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-91	-798	16	-816	290
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-8	-	1	-208
Värdeförändringar finansiella instrument	103	130	257	51	113
Finansnetto	1 048	-785	420	920	-2 402
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	427	292	369	292	381
Erlagd ränta	-380	-438	-177	-260	-1 852
Erhållen ränta	147	342	68	209	723
Betald skatt	-311	-153	4	-50	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	306	905	501	711	795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-84	292	-76	-5	-110
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	210	-29	9	-121	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433	1 168	436	585	929
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-716	-570	-385	-367	-1 364
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	536	1 452	475	1 162	7 850
Investeringar/försäljning inventarier	-	-3	-	-1	-3
Investeringar/ Avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-386	-24	-199	-6	3 042
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-113	-460	-160	-189	-532
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-102	23	20	48	-454
Förändring andra långfristiga fordringar	15	-	-2	-	282
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-869	213	-110	448	8 463
Finansieringsverksamheten					
Inlösen / emission avseende del av hybridobligation	-	50	-	50	39
Avyttring till minoritet	-	-23	-	-	-23
Betald ränta hybridobligation	-8	-48	-	-48	-59
Inlösta minoritetsandelar	-96	-33	1	-	-68
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	284	-2 789	-94	-159	-4 068
Upptagna lån	4 730	3 269	1 418	1 245	5 933
Amortering lån	-5 666	-771	-915	-733	-9 667
Förändringar övriga långfristiga skulder	-735	-90	-735	-8	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 492	-435	-325	347	-8 022
Periodens kassaflöde	-1 928	946	1	1 380	1 370
Likvida medel vid periodens början	2 466	1 106	537	672	1 106
Periodens kassaflöde	-1 928	946	1	1 380	1 370
Valutakursändring i likvida medel	-	-	-	-	-10
Likvida medel vid periodens slut	538	2 052	538	2 052	2 466

Noter

NOT 1 Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

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

Redovisningsprinciper

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

Segmentsredovisning

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

NOT 2 Risker och osäkerhetsfaktorer

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

NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under 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.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I augusti har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen), via dotterbolag inom SBB Holding-koncernen, ingått avtal om att förvärva aktier i KlaraBo Sverige AB (publ) ("KlaraBo") och Arlandastad Group AB (publ) ("Arlandastad") samtidigt som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB")SBB avyttrar samtliga sina aktier i Studentbostäder i Norden AB (publ) ("Studentbostäder"). Bokföringsmässigt förväntas transaktionen innebära en positiv nettoeffekt om drygt 100 mkr då KlaraBo och Arlandastad redovisas till substansvärde. Transaktionen omfattar även en kontantlikvid till SBB om 50 mkr.

NOT 4 Segmentsredovisning

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

Perioden Jan–Jun 2026						SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling			
Kvarvarande verksamhet								
Hysesintäkter	806	-	-	806	149	-	-	955
Fastighetskostnader	-291	-	-	-291	-76	-	-	-368
Driftnetto	515	-	-	515	72	-	-	587
Övriga förvaltningsintäkter	28	7	8	43	-	32	-28	47
Administration	-141	-	-	-141	-15	-	-64	-221
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	402	7	8	417	57	32	-92	414
Värdeförändringar fastigheter	181	-	-	181	-170	-	-	9
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	50	-	-	50
Rörelseresultat	582	7	8	598	-64	32	-92	473
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	89	80	169	-	-77	-	91
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	4	-	129	133	-	-5	133	262
Räntekostnader och liknande poster	-234	-	-	-234	-	-	-439	-673
Valutakursdifferenser	-90	-	-	-90	-	-	-632	-722
Värdeförändringar finansiella instrument	35	-	-	35	-	-40	-12	-17
Resultat före skatt	298	96	217	611	-64	-90	-1 043	-587
Skatt	-47	-	-	-47	-	-	125	78
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	251	96	217	564	-64	-90	-918	-509
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	16	16
Periodens resultat	251	96	217	564	-64	-90	-903	-493
Förvaltningsfastigheter	29 367	-	-	29 367	5 957	-	-	35 325
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	7 619	8 996	16 615	-	5 413	-	22 028
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	1 035	4 483	5 518	-	-17	-	5 500
Likvida medel	237	-	-	237	-	-	301	538
Övriga tillgångar	946	-	-	946	-	-	2 954	3 900
Summa	30 550	8 654	13 479	52 683	5 957	5 396	3 255	67 291
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 502	-	-	13 502	-	-	25 280	38 782
Summa	13 502	-	-	13 502	-	-	25 280	38 782

Perioden Jan–Jun 2025						SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling			
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hysesintäkter	759	-	-	759	191	-	-	950
Fastighetskostnader	-272	-	-	-272	-86	-	-	-359
Driftnetto	487	-	-	487	105	-	-	591
Övriga förvaltningsintäkter	26	-	-2	24	-	43	-26	42
Administration	-170	-	-	-170	-48	-	-60	-278
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	344	-	-2	342	57	43	-86	356
Värdeförändringar fastigheter	-209	-	-	-209	-136	-	-	-345
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-2	-	-	-2	-9	-	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	7	-	-	7
Rörelseresultat	132	-	-2	131	-82	43	-86	6
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	2	1 125	1 127	-	30	-	1 157
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	10	-	10
Räntetäkter och liknande poster	2	-	122	124	-	3	169	296
Räntekostnader och liknande poster	-188	-	-	-188	-	-	-529	-716
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	1 007	1 007
Värdeförändringar finansiella instrument	-75	-	-	-75	-	-11	-44	-130
Resultat före skatt	-128	2	1 245	1 119	-82	76	517	1 630
Skatt	12	-	-	12	-	-	-131	-119
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-117	2	1 245	1 131	-82	76	386	1 511
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	200	200
Periodens resultat	-117	2	1 245	1 131	-82	76	586	1 710
Förvaltningsfastigheter	28 568	-	-	28 568	5 988	-	16 514	51 070
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	2 607	8 707	11 314	-	4 879	-	16 194
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	54	4 203	4 257	-	3 641	-	7 898
Likvida medel	1 160	-	-	1 160	-	-	892	2 052
Övriga tillgångar	677	-	-	677	-	-	5 147	5 824
Summa	30 405	2 661	12 910	45 976	5 988	8 520	22 553	83 038
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 375	-	-	13 375	-	-	34 965	48 340
Summa	13 375	-	-	13 375	-	-	34 965	48 340

Kvartalet Apr–Jun 2026

Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling	SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hysesintäkter	408	-	-	408	73	-	-	481
Fastighetskostnader	-119	-	-	-119	-33	-	-	-152
Driftnetto	289	-	-	289	39	-	-	329
Övriga förvaltningsintäkter	15	7	-1	21	-	14	-15	19
Administration	-82	-	-	-82	-7	-	-21	-110
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	221	7	-1	228	33	14	-36	238
Värdeförändringar fastigheter	33	-	-	33	-61	-	-	-30
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	50	-	-	50
Rörelseresultat	254	7	-1	261	22	14	-36	258
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-24	-5	-29	-	13	-	-16
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	2	-	65	67	-	-2	69	134
Räntekostnader och liknande poster	-115	-	-	-115	-	-	-232	-347
Valutakursdifferenser	-90	-	-	-90	-	-	-203	-293
Värdeförändringar finansiella instrument	-16	-	-	-16	-	-20	-136	-171
Resultat före skatt	37	-17	60	79	22	5	-538	-435
Skatt	-63	-	-	-63	-	-	133	71
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-26	-17	60	16	22	5	-405	-365
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Periodens resultat	-26	-17	60	16	22	5	-414	-374
Förvaltningsfastigheter	29 367	-	-	29 367	5 957	-	-	35 325
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	7 619	8 996	16 615	-	5 413	-	22 028
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	1 035	4 483	5 518	-	-17	-	5 500
Likvida medel	237	-	-	237	-	-	301	538
Övriga tillgångar	946	-	-	946	-	-	2 954	3 900
Summa	30 550	8 654	13 479	52 683	5 957	5 396	3 255	67 291
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 502	-	-	13 502	-	-	25 280	38 782
Summa	13 502	-	-	13 502	-	-	25 280	38 782

Kvartalet Apr–Jun 2025

Belopp i MKR	Svea- fastigheter	PPI	Nordiqus	Summa kärninnehav	SBB Utveckling	SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
<i>Kvarvarande verksamhet</i>								
Hysesintäkter	383	-	-	383	95	-	-	478
Fastighetskostnader	-113	-	-	-113	-22	-	-	-135
Driftnetto	270	-	-	270	73	-	-	342
Övriga förvaltningsintäkter	13	-	2	15	-	24	-15	24
Administration	-85	-	-	-85	-33	-	-25	-142
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	198	-	2	201	40	24	-40	223
Värdeförändringar fastigheter	-138	-	-	-138	-100	-	-	-238
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	7	-	-	7
Rörelseresultat	61	-	2	63	-53	24	-40	-7
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	2	986	988	-	66	-	1 053
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntetäkter och liknande poster	1	-	62	64	-	-	111	174
Räntekostnader och liknande poster	-100	-	-	-100	-	-	-305	-407
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	-773	-773
Värdeförändringar finansiella instrument	-89	-	-	-89	-	13	25	-51
Resultat före skatt	-128	2	1 050	924	-53	102	-982	-11
Skatt	-27	-	-	-27	-	-	74	47
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-155	2	1 050	897	-53	102	-908	37
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	111	111
Periodens resultat	-155	2	1 050	897	-53	102	-797	148
Förvaltningsfastigheter	28 568	-	-	28 568	5 988	-	16 514	51 070
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	2 607	8 707	11 314	-	4 879	-	16 194
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	54	4 203	4 257	-	3 641	-	7 898
Likvida medel	1 160	-	-	1 160	-	-	892	2 052
Övriga tillgångar	677	-	-	677	-	-	5 147	5 824
Summa	30 405	2 661	12 910	45 976	5 988	8 520	22 553	83 038
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	13 375	-	-	13 375	-	-	34 965	48 340
Summa	13 375	-	-	13 375	-	-	34 965	48 340

Helåret Jan–Dec 2025

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

NOT 5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 35 325 mkr (34 935) per 2026-06-30. 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 genomsnittligt 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	
Ingående verkligt värde 1 Jan 2026	34 935
Förvärv	1 292
Investeringar	721
Försäljningar	-1 706
Orealiserade värdeförändringar	52
Omräkningsdifferens	30
Verkligt värde vid periodens slut	35 325

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Belopp i MKR, fördelat på innehav	Svea- fastigheter	SBB Utveckling	Summa konsoliderat bestånd
Periodens utveckling			
Hyresintäkt	806	149	955
Driftnetto	515	72	587
Genomsnittlig löptid, hyresavtal (år)	-	4	4
Geografisk fördelning, marknadsvärde			
Sverige	29 367	5 051	34 418
Finland	-	749	749
Norge	-	158	158
Summa	29 367	5 957	35 325
Fastighetstyp, marknadsvärde			
Bostadsfastigheter	29 367	-	29 367
Samhällsfastigheter	-	-	-
Utbildningsfastigheter	-	-	-
Utvecklingsfastigheter	-	5 957	5 957
Summa	29 367	5 957	35 325

Känslighetsanalys

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

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

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Amido AB	8	14
Ecoclimate Group AB	1	2
Heba Fastighets AB (publ)	25	31
JM AB (publ)	36	38
KlaraBo Sverige AB	300	239
Zenergy AB	1	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	370	325
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	469	497
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	839	822
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	470	822
Varav likviditetsplaceringar	369	-

NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Arlandastad Group AB	886	912
Preservium Property AB	143	126
Public Property Invest ASA	7 619	7 742
Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	8 648	8 780
Bolivo AB	119	122
Nordiqs AB	8 996	8 629
Odalen Humana Upphandling 1 AB	-	132
One Publicus fastighets AB	77	80
Origa Care AB (publ)	98	104
SBB Residential Property AB	3 061	3 092
SBB Genova Gåshaga Holding AB	119	119
SBB Genova Nackahusen AB	143	138
Slaggborn Utvecklings AB	55	24
Solom Eiendom AS	624	568
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	88	112
Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	13 380	13 120
Andelar i joint ventures och intresseföretag	22 028	21 900

NOT 8 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklade verksamheter</i>					
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	115	202	56	89	336
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	129	458	65	233	898
Ränteintäkter från tillgodo-havanden på bankkonton och övrigt	10	8	4	5	24
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektiv-räntemetoden	254	668	126	328	1 258
Utdelningar från aktier och andelar	7	1	7	1	1
Övriga finansiella intäkter	2	1	1	-	7
Ränteintäkter och liknande poster	262	670	134	329	1 267

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklade verksamheter</i>					
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-152	-142	-76	-72	-295
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-1	-	-1	-	-25
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-153	-142	-77	-72	-320
Räntekostnader, obligationslån	-350	-327	-176	-167	-678
Räntekostnader, banklån	-103	-276	-53	-137	-482
Periodisering av uppläggningsavgifter	-76	-72	-41	-39	-162
Summa räntekostnader redovisade enligt effektiv-räntemetoden	-682	-817	-347	-415	-1 642
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	17	-2	18	-2	27
Övriga ränteposter	-6	26	-5	9	-3
Räntekostnader och liknande poster	-671	-792	-335	-408	-1 618

Finansnetto

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklade verksamheter</i>					
Ränteintäkter och liknande poster, externa	147	468	78	239	931
Räntekostnader och liknande poster, externa	-520	-650	-259	-336	-1 306
Räntenetto, externa	-373	-183	-181	-97	-375
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	115	202	56	89	336
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-152	-142	-76	-72	-295
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-1	-	-1	-	-25
Räntenetto, övriga SBB-bolag	-37	61	-20	18	16
Summa räntenetto	-410	-122	-201	-79	-359
Resultat förtidslösen lån	5	-	-8	-	493
Tomträttsavgäld	-7	-11	-4	-5	-20
Valutakursdifferenser	-722	980	-293	-773	2 288
Finansnetto	-1 134	847	-507	-858	2 402

NOT 9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Efterställt ägarlån, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-3 777	-3 777
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	5 089	5 026
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	-3	1
Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	1 309	1 250
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-256	-114
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	-	172
Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	-256	57
Nettofordran/skuld till andra SBB-bolag	1 053	1 308

Efterställt ägarlån till SBB löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga mellanhavanden till andra SBB-bolag löper med en ränta på för närvarande 4,65 % (6,17) procent per år. SBB Holding koncernen har rätt att när som helst återbetala det efterställda ägalånet helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding koncernens nuvarande obligationer.

NOT 10 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Nedan följer poster som SBB Holding koncernen har ådragit sig under perioden med det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och företag i den tidigare SBB Koncernen, kallade "övriga SBB-bolag" samt transaktioner med joint ventures och intresseföretag. För utestående mellanhavanden mot övriga SBB-bolag, se not 9.

Transaktioner med joint venture och intresseföretag

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>					
Övriga förvaltningsintäkter	69	86	18	45	153
Ränteintäkter ¹⁾	130	561	66	278	1 103
Räntekostnader ¹⁾	-2	-104	-1	-45	-205

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

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>					
Inköp av management-tjänster	-40	-77	-19	-35	-131
Övriga förvaltningstjänster	-23	91	-14	32	182
Ränteintäkter	115	202	56	89	336
Räntekostnader	-152	-142	-76	-72	-320

NOT 11 Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter			Sveafastigheter		SBB Holding koncernen	
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma		Summa	Summa skulder, nominell	Andel %
Kv3 2026	4 093	4	4 097		26	4 122	11%
Kv4 2026	-	346	346		26	372	1%
Kv1 2027	-	-	-		843	843	2%
Kv2 2027	-	-	-		298	298	1%
Kommande 12 månader	4 093	350	4 443		1 192	5 635	14%
kv3-4 2027	5 965	-	5 965		4 759	10 724	27%
2028	5 742	-	5 742		1 637	7 379	19%
2029	9 557	-	9 557		1 026	10 583	27%
2030	-	-	-		800	800	2%
>2030	-	-	-		4 128	4 128	11%
Summa	25 357	350	25 707		13 542	39 250	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter				Sveafastigheter		SBB Holding koncernen		
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Totalt	Snittränta	Andel %
2026	4 093	-800	3 293	2,77%	1 352	4,72%	4 645	3,34%	12%
2027	5 965	1 150	7 115	1,91%	4 621	1,65%	11 736	1,81%	30%
2028	5 742	-	5 742	0,75%	820	3,65%	6 562	1,11%	17%
2029	9 557	-	9 557	1,75%	3 517	3,81%	13 074	2,31%	33%
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-
>2030	-	-	-	0,00%	3 233	4,55%	3 233	4,55%	8%
Summa	25 357	350	25 707	1,70%	13 542	3,33%	39 250	2,26%	100%

Snitträntan vid periodens slut var 2,26 (2,27) procent, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 513	17%
Obligationer	26 668	69%
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 534	4%
Obligationer	4 067	10%
Summa räntebärande skulder	38 782	100%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	468	
Summa nominell skuld	39 250	

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Nettoomsättning	80	220	37	131	337
Övriga rörelsekostnader	-84	-222	-40	-130	-344
Rörelseresultat	-4	-2	-2	1	-6
Resultat från finansiella poster					
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-22
Resultat från andelar i koncernföretag	-4	5 363	-	5 363	5 987
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 339	1 808	673	701	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 824	-2 217	-923	-858	-3 485
Resultat av förtidsinlösen lån	12	-	-	-	493
Valutakursdifferenser	-696	957	-343	-712	1 711
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-7	-	-6	-50
Resultat efter finansiella poster	-1 178	5 901	-595	4 490	7 465
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-516
Resultat före skatt	-1 178	5 901	-595	4 490	6 949
Skatt	128	6	81	129	-324
PERIODENS RESULTAT	-1 050	5 907	-514	4 619	6 625

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-1 050	5 907	-514	4 619	6 625
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 050	5 907	-514	4 619	6 625

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	30 Jun 2026	30 Jun 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26 124	48 999	25 740
Långfristiga fordringar på joint ventures och intresseföretag	1	-	-
Långfristiga fordringar mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 351	-	1 093
Långfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	17 860	3 896	18 350
Derivat	-	13	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	45 336	52 908	45 182
Summa anläggningstillgångar	45 336	52 908	45 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	7	1
Kortfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	64	-	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	-	2
Övriga fordringar	2	5	8
Summa kortfristiga fordringar	67	12	77
Kassa och bank	125	437	1 794
Summa omsättningstillgångar	192	449	1 871
SUMMA TILLGÅNGAR	45 528	53 357	47 053
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital	14 718	14 718	14 718
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	4 680	5 011	5 729
Summa fritt eget kapital	19 397	19 730	20 448
Summa eget kapital	19 398	19 730	20 448
Obeskattade reserver	360	4	360
Långfristiga skulder			
Obligationslån	20 862	30 542	20 470
Långfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-	1 334	-
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	-	-	-
Summa långfristiga skulder	20 862	31 875	20 470
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	4 067	-	5 098
Leverantörsskulder	2	1	-
Aktuella skatteskulder	201	5	335
Kortfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	271	979	140
Kortfristiga skulder mot andra SBB-bolag	-	476	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	287	158
Skulder till joint ventures och intresseföretag	-	-	43
Övriga skulder	366	-	3
Summa kortfristiga skulder	4 907	1 748	5 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 528	53 357	47 053

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

Stockholm den 21 Augusti 2026

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Sebastian Westberg
Styrelseledamot

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

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

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

Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.

Justerade räntekostnader

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

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

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

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som "skuldsättning" i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre minskat med likvida medel, noterade andelar värderade till verkligt värde, noterade andelar i joint ventures och intresseföretag samt noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ).

Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Räntetäckningsgrad¹⁾

Belopp i MKR	Jul 2025 –Jun 2026
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Resultat före skatt	-2 771
Justeringar	
Avskrivningar	3
Värdeförändringar fastigheter	2 587
Nedskrivning av goodwill	1 020
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	138
Resultat från joint ventures och intresseföretag	998
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	-201
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-858
Räntekostnader och liknande resultatposter	1 497
Värdeförändringar finansiella instrument	-
Valutakursdifferenser	-586
Resultat förtidsinlösen av lån	-490
Justerat resultat före skatt	1 336
Justerat räntenetto	182
Räntetäckningsgrad²⁾	N/A

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

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

Justerat räntenetto¹⁾

Belopp i MKR	Jul 2025 –Jun 2026
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Justerade räntekostnader	-1 192
Ränteintäkter, netto	1 374
Justerat räntenetto	182

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

Justerade räntekostnader¹⁾

Belopp i MKR	Jul 2025 –Jun 2026
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Räntekostnader och liknande poster	-1 497
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	305
Justerade räntekostnader	-1 192

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

Ränteintäkter, netto¹⁾

Belopp i MKR	Jul 2025 –Jun 2026
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Ränteintäkter och liknande poster	858
Utdelning från joint ventures och intresseföretag ²⁾	516
Ränteintäkter, netto	1 374

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

2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut		8 047	9 387
Obligationslån		30 735	29 605
Övriga säkerställda skulder		-	-
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
Finansiella skulder		38 781	38 992
Likvida medel		-538	-2 466
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-370	-325
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-8 648	-8 780
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) ¹⁾		-3 717	-5 069
Nettoskuld		25 509	22 352
Konsoliderad balansomslutning		67 291	68 119
Konsoliderad belåningsgrad, %		38	33

1) Kurs 2026-06-30: 29,90 kr/aktie x 124 300 038 aktier. (Aktiekurs 2025-12-31: 40,78 kr/aktie x 124 300 038 aktier)

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	30 Jun 2026	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	8 047	9 387
Övriga säkerställda skulder	-	-
Summa säkerställda skulder	8 047	9 387
Konsoliderad balansomslutning	67 291	68 119
Säkerställd belåningsgrad, %	12	14

Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	Jan-Jun 2026	Jan-Jun 2025	Apr-Jun 2026	Apr-Jun 2025	Jan-Dec 2025
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>					
Driftnetto	587	1 076	329	601	2 111
Hysesintäkter	955	1 575	481	795	3 055
Överskottsgrad, %	61	68	68	76	69

Bilaga

Rullande 12 månader, kvarvarande och avvecklad verksamhet

Belopp i MKR	Delårsperiod 1 jul -30 sep 2025	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2025	Delårsperiod 1 jan-31 mar 2026	Delårsperiod 1 apr-30 jun 2026	Totalt, 12 månader
Hysesintäkter	766	714	474	481	2 435
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-149	-198	-189	-125	-662
Underhåll	-24	-34	-17	-16	-91
Fastighetsskatt	-21	-19	-10	-11	-60
Driftnetto	572	463	258	329	1 622
Övriga förvaltningsintäkter	74	33	51	18	175
Administration	-127	-140	-122	-112	-501
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	518	356	187	235	1 296
Värdeförändringar fastigheter	-120	-2 482	53	-36	-2 587
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-3	-135	-	-	-138
Nedskrivning goodwill	-	-1 020	-	-	-1 020
Resultat bostadsproduktion	-	4	-	50	54
Rörelseresultat	395	-3 278	240	249	-2 395
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-181	-908	107	-16	-998
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	8	192	-	-	201
Räntetäkter och liknande poster	310	285	107	134	858
Räntekostnader och liknande poster 1)	-401	-424	-315	-335	-1 497
Resultat förtidslösen lån	-	485	13	-8	490
Valutakursdifferenser	898	411	-430	-293	586
Tomträttsavgälder	-5	-5	-3	-4	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-17	34	154	-171	-
Resultat före skatt	1 007	-3 206	-127	-444	-2 771
Aktuell skatt	-124	-85	-10	-20	-240
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	3	135	-	-	138
Uppskjuten skatt	-41	502	18	91	570
Periodens resultat	845	-2 654	-120	-374	-2 303

1) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -1 497 mkr varav -305 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -26 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -1 190 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 16 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde, övriga ränteposter uppgår till 8 mkr.