

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)

Q4

JANUARI-DECEMBER 2025

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Hysesintäkter		1 867	860	452	411
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-582	-263	-155	-144
Underhåll		-71	-49	-20	-26
Fastighetsskatt		-42	-22	-12	-12
Driftnetto		1 173	526	265	230
Övriga förvaltningsintäkter		122	26	19	26
Administration		-455	-324	-91	-240
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		840	228	193	16
Värdeförändringar fastigheter		-773	-268	-306	-174
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-13	-31	-	-
Nedskrivning av goodwill		-	-114	-	-
Resultat bostadsproduktion		11	-9	4	-5
Rörelseresultat		65	-194	-109	-164
Resultat från joint ventures och intresseföretag		1 426	-577	239	-16
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt		1 387	160	379	92
varav värdeförändring fastigheter		296	-213	4	-174
varav finansiella poster		-1 104	-331	-294	-189
varav värdeförändring finansiella instrument		-22	51	-28	51
varav skatt		-83	-18	-54	-13
varav försäljningsresultat		-115	-218	-115	224
varav nedskrivning och omvärdering		1 066	-7	346	-6
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		19	14	-	14
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	617	77	137	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 541	-1 431	-405	-797
Resultat förtidsinlösen lån		493	-	493	-
Valutakursdifferenser		2 313	-64	410	-63
Tomträttsavgälder		-11	-4	-3	-2
Värdeförändringar finansiella instrument		-112	-21	34	96
Resultat före skatt		3 269	-2 200	797	-887
Aktuell skatt		-241	-147	-87	-67
Uppskjuten skatt		-361	65	-234	-89
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		13	31	-	-
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet		2 680	-2 250	476	-1 044
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ¹⁾		-2 998	-1 098	-3 349	114
PERIODENS RESULTAT		-318	-3 348	-2 873	-929
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-336	-3 334	-2 873	-914
Innehav utan bestämmande inflytande		18	-14	-	-15
PERIODENS RESULTAT		-318	-3 348	-2 873	-929

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 936 mkr (488). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 6

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat		-318	-3 348	-2 873	-929
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		-575	-62	161	-4
Omräkningsdifferenser		-109	-46	649	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT		-1 002	-3 457	-2 063	-979
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-1 020	-3 443	-2 063	-964
Innehav utan bestämmande inflytande		18	-14	-	-15
PERIODENS RESULTAT		-1 002	-3 457	-2 063	-979

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		75	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		75	1 244
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	34 935	52 387
Nyttjanderätt tomträtt		347	548
Inventarier		71	131
Summa materiella anläggningstillgångar		35 353	53 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	21 900	13 592
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		4 993	7 563
Derivat		50	57
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	822	718
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1 250	-
Andra långfristiga fordringar		61	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 077	22 280
Summa anläggningstillgångar		64 505	76 590
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		226	240
Kortfristiga fordringar			
Derivat		3	-
Kundfordringar		17	47
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	172	-
Övriga fordringar		631	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96	144
Summa kortfristiga fordringar		917	1 187
Likviditetsplaceringar	6	-	30
Likvida medel		2 466	1 106
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		2 466	1 136
Tillgångar som innehas för försäljning		6	309
Summa omsättningstillgångar		3 615	2 872
SUMMA TILLGÅNGAR		68 119	79 462

Belopp i MKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKUDLER			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718	14 718
Reserver		-155	-46
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		4 971	5 209
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		19 535	19 881
Hybridobligation		-	298
Innehav utan bestämmande inflytande		5 652	5 774
Summa eget kapital		25 186	25 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 592	11 480
Obligationslån	11	24 160	33 094
Övriga säkerställda skulder	11	-	336
Derivat		15	23
Uppskjutna skatteskulder		1 557	1 977
Leasingskulder tomträtter		335	528
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	-	438
Övriga långfristiga skulder		22	132
Summa långfristiga skulder		34 681	48 009
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	796	2 388
Obligationslån		5 445	-
Derivat		74	-
Leverantörsskulder		31	50
Leasingskuld tomträtter		11	20
Aktuella skatteskulder		419	308
Kortfristiga skulder till SBB-bolag	9	114	1 067
Övriga skulder		789	624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		555	1 047
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning		18	-
Summa kortfristiga skulder		8 251	5 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		68 119	79 462

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 334	-3 334	-	-14	-3 348
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	-109	-	-	-109
Periodens totalresultat	-	-	-46	-3 396	-3 443	-	-14	-3 457
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	14 718	-	-	14 718
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 340	11 340	575	168	12 083
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-218
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-40	-113
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	5 660	2 939
Utgående eget kapital, 2024-12-31	1	14 718	-46	5 209	19 881	298	5 774	25 953
Ingående eget kapital, 2025-01-01	1	14 718	-46	5 209	19 881	298	5 774	25 953
Periodens resultat	-	-	-	-336	-336	-	18	-318
Övrigt totalresultat	-	-	-109	-575	-684	-	-	-684
Periodens totalresultat	-	-	-109	-911	-1 020	-	18	-1 002
Aktieägartillskott	-	-	-	698	698	-	-	698
Inösta minoritetsandelar	-	-	-	73	73	-	-141	-68
Inlösen hybridobligation	-	-	-	-	-	-348	-	-348
Emission hybridobligationer	-	-	-	-11	-11	50	-	39
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-32	-32	-	-	-32
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Utgående eget kapital, 2025-12-31	1	14 718	-155	4 971	19 535	-	5 652	25 186

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	3 269	-2 200	797	-887
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-3 870	-1 132	-4 223	216
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	8	9	2	4
Värdeförändringar fastigheter	3 314	572	2 701	76
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	169	31	155	-
Nedskrivning av goodwill	1 020	1 076	1 020	-
Resultat bostadsproduktion	-11	9	-4	5
Resultat från joint ventures och intresseföretag	290	993	908	322
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-208	176	-192	-12
Värdeförändringar finansiella instrument	113	21	-34	-97
Finansnetto	-2 402	1 070	-780	645
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	381	251	79	251
Erlagd ränta	-1 513	-1 305	-560	-757
Erhållen ränta	723	198	221	65
Betald skatt	-129	-22	66	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 154	-253	156	-158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	59	-241	-164	-231
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	38	447	36	461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 251	-47	28	71
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 364	-545	-414	-368
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-494	-491	-224	-339
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	8 350	676	6 639	426
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-44	-	-
Investeringar i joint ventures och intresseföretag	-304	-8 915	-189	-8 682
Avyttringar i joint ventures och intresseföretag	3 132	-	3 132	-
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	422	-5 161	850	-4 348
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-110	-523	-88	124
Förändring andra långfristiga fordringar	36	-	37	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 665	-15 003	9 742	-13 187
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	1	-	-
Aktieägartillskott	-	14 718	-	13 167
Inlösen / emission avseende del av hybridobligation	39	-218	-	-
Avyttring till minoritet	-23	2 939	-	2 939
Betald ränta hybridobligation	-59	-	-11	-
Inlösta minoritetsandelar	-67	-	-34	-
Transaktioner med andra aktieägare	-	1 185	-	-
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	-4 264	-2 652	-1 540	-2 548
Upptagna lån	5 933	4 479	600	4 479
Amortering lån	-10 997	-4 370	-7 802	-4 370
Förändringar övriga långfristiga skulder	-108	74	-14	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 546	16 156	-8 801	13 680
Periodens kassaflöde	1 370	1 106	968	564
Likvida medel vid periodens början	1 106	-	1 505	542
Periodens kassaflöde	1 370	1 106	968	564
Valutakursändring i likvida medel	-10	-	-7	-
Likvida medel vid periodens slut	2 466	1 106	2 466	1 106

Avvecklad verksamhet - SocialCo

Den 11 november 2025 ingick SBB tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre direkt och indirekt helägda dotterbolag, tillsammans benämnda "SocialCo". SBB Holding ingick ett av dessa tre avtal. Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025. Genom överlåtelsen har SBB avyttrat samtliga helägda fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning, samt de två joint venture bolagen SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB. Transaktionen har klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Vid försäljningen erhöll SBB 13 668 mkr i likvida medel varav SBB Holding 10 663 mkr samt 268 425 936 aktier i PPI.

Nettoresultat

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 188 mkr (630). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -250 mkr (-142) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Nettoresultatet uppgick till 641 mkr (-1 098).

Realisationsresultat

Transaktionen genomfördes till en nominell rabatt på förvaltningsfastigheter motsvarande 8 procent mot bokförda värden per 30 september 2025,

samt en rabatt hänförlig till vissa andra tillgångar om 58 mkr. Realisationsresultat uppgår sammanlagt till -3 639 mkr. I realisationsresultat ingår nedskrivning av goodwill om -1 020 mkr, upplösning av uppskjuten skatt om 135 mkr med motsvarande nedskrivning av goodwill om -135 mkr samt försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag om -869 mkr. I samband med försäljningen har de erhållna aktierna i PPI värderats till verkligt värde varvid en realisationsförlust om -412 mkr har redovisats vilken inkluderas inom Värdeförändring fastigheter, realiserad.

Periodens resultat, Avvecklad verksamhet

Periodens resultat, Avvecklad verksamhet uppgår till -2 998 mkr (-1 098).

Tillgångar som innehas för försäljning

Som en del av transaktionen avses SBB:s svenska förvaltningsorganisation genom dotterbolaget SBB Förvaltning AB överlåtas till PPI. Överlåtelsen förväntas genomföras under första halvåret 2026 varvid SBB Förvaltning AB har klassificerats som Tillgångar som innehas för försäljning om 6 mkr respektive Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 18 mkr.

Avvecklad verksamhet, SocialCo

	2025-01-01 2025-12-16	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-16	2024-10-01 2024-12-31
Belopp i MKR				
Hysesintäkter	1 188	630	262	320
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-172	-89	-43	-47
Underhåll	-45	-37	-14	-22
Fastighetsskatt	-33	-16	-7	-8
Driftnetto	938	488	198	243
Övriga förvaltningsintäkter	71	59	14	59
Administration	-184	-95	-49	-52
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	825	451	163	251
Värdeförändringar fastigheter	-80	-303	66	98
Nedskrivning goodwill	-	-962	-	-
Rörelseresultat	745	-814	229	348
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-655	-416	-87	-306
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	684	327	139	129
varav värdeförändring fastigheter	-14	-216	-	-58
varav finansiella poster	-1 272	-650	-272	-343
varav värdeförändring finansiella instrument	-66	-26	-27	-13
varav skatt	12	-79	73	-21
varav nedskrivning och omvärdering	-	227	-	-
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-189	3	-2
Räntetäkter och liknande resultatposter	650	312	148	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-60	-15	-15
Valutakursdifferenser	-25	-41	1	43
Tomträtsavgälder	-9	-5	-2	-2
Resultat före skatt	632	-1 132	278	216
Aktuell skatt	-34	-30	2	11
Uppskjuten skatt	44	64	11	-112
Nettoresultat	641	-1 098	291	114
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1 979	-	-1 979	-
Uppskjuten skatt	726	-	726	-
Nedskrivning goodwill	-1 020	-	-1 020	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-135	-	-135	-
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	135	-	135	-
Försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag	-869	-	-869	-
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	189	-	189	-
Resultat förtidsinlösen lån	-12	-	-12	-
Realisationsresultat, exklusive återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom övrigt totalresultat	-2 966	-	-2 966	-
Återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom övrigt totalresultat	-674	-	-674	-
Realisationsresultat	-3 639	-	-3 639	-
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	-2 998	-1 098	-3 349	114

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

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

Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i SBB Holdings senaste årsredovisning.

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 2024, sida 4-9.

NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under perioden

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen) ingick i november avtal med Public Property Invest (PPI) om försäljning av samhällsfastigheter till ett bokfört värde om 19 867 mkr, samt försäljning av andelarna i SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, tillsammans benämnt som "SocialCo". Totalt fastighetsvärde i transaktionen uppgår till ca 32 mdkr. Genom transaktionen har SBB Holding-koncernen indirekt avyttrat sin samhällsportfölj. Tillträde skedde den 16 december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB respektive PPI. Försäljningslikviden har använts för att teckna aktier i PPI och för att återbetala skuld. Vid periodens utgång innehar SBB-koncernen 34,22 procent av rösterna och 40,63 procent av kapitalet i PPI. Försäljningen redovisas som avvecklad verksamhet, se sida 6 för mer information.
- Den 14 november meddelande Offentliga Hus i Norden AB, ett helägt dotterbolag, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp, tillsammans med upplupen ränta.
- Den 5 december lämnade SBB Holding-koncernen tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen), ett återköpserbjudande avseende utvalda hybridinstrument samt seniora icke-säkerställda obligationer. Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 19 december och innebar att SBB-koncernen återköpte seniora icke-säkerställda obligationer om 43 mkr, samt att SBB Holding återköpte seniora icke-säkerställda obligationer för ett belopp motsvarande 4,2 mdkr. Totalt återköptes seniora icke-säkerställda obligationer till ett nominellt värde om 4,7 mdkr, vilket resulterade i en vinst om 0,5 mdkr. Inga av de hybridinstrument som var del i återköpserbjudandet återköptes.
- SBB-koncernen förvärvade i december 5,8 procent av aktierna i Arlandastad Group AB (publ). Efter affären uppgår SBB Holding:s ägande till 20 procent av aktierna i Arlandastad Group. Köpeskillingen uppgår till 42 kr per aktie. Innehavet redovisas som ett intressebolag.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen) har efter periodens utgång påbörjat de fackliga förhandlingarna med anledning av försäljningen av SocialCo till PPI, efter vilken den svenska förvaltningsorganisationen samt viss administrativ personal förväntas gå över till PPI.

NOT 4 Segmentsredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment och utgörs av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Under perioden har segmentsindelningen ändrats till att även inkludera Utveckling, se 6 för mer information. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Perioden 2025-01-01 – 2025-12-31						Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	-	1 571	-	296	1 867	-	1 867
Fastighetskostnader	-	-534	-	-160	-694	-	-694
Driftnetto	-	1 037	-	136	1 173	-	1 173
Övriga förvaltningsintäkter	8	116	-	-	122	-	122
Administration	-	-	-	-	-	-455	-455
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	8	1 153	-	136	1 295	-455	840
Värdeförändringar fastigheter	-124	-506	-8	-135	-773	-	-773
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-13	-	-	-	-13	-	-13
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	11	-	-	11	-	11
Rörelseresultat	-129	658	-8	1	520	-455	65
Resultat från joint venture och intresseföretag	756	-68	455	283	1 426	-	1 426
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	19	19	-	19
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	617	617
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-	-	-	-1 048	-1 048
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	2 313	2 313
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-11	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-112	-112
Resultat före skatt	627	590	447	303	1 965	1 303	3 269
Skatt	-	-	-	-	-	-589	-589
Periodens resultat	627	590	447	303	1 965	714	2 680
Förvaltningsfastigheter	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	13	981	1	284	1 278	-	1 278

Perioden 2025-01-01 – 2025-12-31	Kvar- varande verksamhet	Avvecklad verksam- het	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbild- ning	Utveckling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR										
Hysesintäkter	1 867	1 188	3 055	1 145	1 571	19	320	3 055	-	3 055
Fastighetskostnader	-694	-250	-945	-236	-534	-6	-168	-945	-	-945
Driftnetto	1 173	938	2 111	909	1 037	13	152	2 111	-	2 111
Övriga förvaltningsintäkter	122	71	193	77	116	-	-	193	-	193
Administration	-455	-184	-639	-	-	-	-	-	-639	-639
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	840	825	1 665	986	1 153	13	152	2 304	-639	1 665
Värdeförändringar fastigheter	-773	-2 541	-3 314	-2 666	-506	-8	-135	-3 314	-	-3 314
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-13	-136	-149	-149	-	-	-	-149	-	-149
Nedskrivning goodwill	-	-1 020	-1 020	-1 020	-	-	-	-1 020	-	-1 020
Resultat bostadsproduktion	11	-	11	-	11	-	-	11	-	11
Rörelseresultat	65	-2 873	-2 808	-2 849	658	5	17	-2 169	-639	-2 808
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 426	-1 716	-290	-960	-69	455	283	-290	-	-290
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	19	189	208	189	-	-	19	208	-	208
Ränteintäkter och liknande poster	617	650	1 267	-	-	-	-	-	1 267	1 267
Räntekostnader och liknande poster	-1 048	-85	-1 132	-	-	-	-	-	-1 132	-1 132
Valutakursdifferenser	2 313	-25	2 288	-	-	-	-	-	2 288	2 288
Tomträttsavgälder	-11	-9	-20	-	-	-	-	-	-20	-20
Värdeförändringar finansiella instrument	-112	-	-112	-	-	-	-	-	-112	-112
Resultat före skatt	3 269	-3 870	-601	-3 620	589	460	319	-2 252	1 652	-601
Skatt	-589	871	283	-	-	-	-	-	283	283
Periodens resultat	2 680	-2 998	-318	-3 620	589	460	319	-2 252	1 935	-318
Förvaltningsfastigheter	34 935	-	34 935	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	1 278	95	1 373	107	981	1	284	1 373	-	1 373

Kvartalet 2024-06-26 – 2024-12-31

Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	64	706	-	90	860	-	860
Fastighetskostnader	-3	-261	-	-69	-334	-	-334
Driftnetto	61	445	-	21	526	-	526
Övriga förvaltningsintäkter	15	8	3	-	26	-	26
Administration	-	-	-	-	-	-324	-324
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	76	453	3	21	552	-324	228
Värdeförändringar fastigheter	186	-222	-	-233	-268	-	-268
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-114	-	-	-	-114	-	-114
Resultat bostadsproduktion	-	-9	-	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	117	222	3	-212	130	-324	-194
Resultat från joint venture och intresseföretag	-562	-111	-102	198	-577	-	-577
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	14	14	-	14
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	77	77
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-1 431	-1 431
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-64	-64
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-4	-4
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-445	111	-99	0	-433	-1 767	-2 200
Skatt	-	-	-	-	-	-51	-51
Periodens resultat	-445	111	-99	0	-433	-1 818	-2 250
Förvaltningsfastigheter	230	30 049	-	5 108	35 387	-	35 387
Investeringar	105	391	-	48	543	-	543

Kvartalet 2024-06-26 – 2024-12-31	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR										
Hysesintäkter	860	630	1 490	589	706	10	185	1 490	-	1 490
Fastighetskostnader	-334	-142	-476	-136	-261	-3	-76	-476	-	-476
Driftnetto	526	488	1 014	453	445	7	109	1 014	-	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	26	59	85	74	8	3	-	85	-	85
Administration	-324	-95	-418	-	-	-	-	-	-418	-418
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	228	451	680	527	453	10	109	1 099	-418	680
Värdeförändringar fastigheter	-268	-303	-571	-117	-222	-	-233	-571	-	-571
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-31	-31	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-114	-962	-1 076	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-9	-	-9	-	-9	-	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	-194	- 814	-1 008	-697	222	10	-124	-588	-418	-1 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	-577	-416	-993	-978	-111	-102	198	-993	-	-993
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	14	-189	-176	-190	-	-	14	-176	-	-176
Ränteintäkter och liknande poster	77	312	389	-	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande poster	-1 431	-60	-1 491	-	-	-	-	-	-1 491	-1 491
Valutakursdifferenser	-64	41	-23	-	-	-	-	-	-23	-23
Tomträttsavgälder	-4	-5	-9	-	-	-	-	-	-9	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-21	-	-21	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-2 200	-1 132	-3 331	-1 865	111	-92	88	-1 757	-1 573	-3 331
Skatt	-51	34	-17	-	-	-	-	-	-17	-17
Periodens resultat	-2 250	-1 098	-3 348	-1 865	111	-92	88	-1 757	-1 590	-3 348
Förvaltningsfastigheter	35 387	17 000	52 387	17 230	30 049	-	5 107	52 387	-	52 387
Investeringar	543	57	600	162	391	-	48	600	-	600

Kvartalet 2025-10-01 – 2025-12-31

Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	-	387	-	64	452	-	452
Fastighetskostnader	-	-141	-	-47	-188	-	-188
Driftnetto	-	246	-	18	265	-	265
Övriga förvaltningsintäkter	8	11	-	-	19	-	19
Administration	-	-	-	-	-	-91	-91
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	8	257	-	18	282	-91	193
Värdeförändringar fastigheter	-71	-155	-	-80	-306	-	-306
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	4	-	-	4	-	4
Rörelseresultat	-61	106	-	-63	-20	-91	-109
Resultat från joint venture och intresseföretag	-84	-54	104	274	239	-	239
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	137	137
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	88	88
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	410	410
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-3	-3
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	34	34
Resultat före skatt	-145	52	104	211	222	574	797
Skatt	-	-	-	-	-	-322	-322
Periodens resultat	-145	52	104	211	222	252	476
Förvaltningsfastigheter	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	-	279	-	79	358	-	358

Kvartalet 2025-10-01 – 2025-12-31

Belopp i MKR	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	452	262	714	259	387	4	64	714	-	714
Fastighetskostnader	-188	-65	-252	-61	-141	-2	-47	-252	-	-252
Driftnetto	265	198	463	198	246	2	18	463	-	463
Övriga förvaltningsintäkter	19	14	33	22	11	-	-	33	-	33
Administration	-91	-49	-140	-	-	-	-	-	-140	-140
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	193	163	356	220	257	2	18	496	-140	356
Värdeförändringar fastigheter	-306	-2 395	-2 701	-2 466	-155	-	-80	-2 701	-	-2 701
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-135	-135	-135	-	-	-	-135	-	-135
Nedskrivning goodwill	-	-1 020	-1 020	-1 020	-	-	-	-1 020	-	-1 020
Resultat bostadsproduktion	4	-	4	-	4	-	-	4	-	4
Rörelseresultat	-109	-3 389	-3 496	-3 401	106	2	-63	-3 356	-140	-3 496
Resultat från joint venture och intresseföretag	239	-1 147	-908	-1 232	-54	104	274	-908	-	-908
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-	192	192	192	-	-	-	192	-	192
Ränteintäkter och liknande poster	137	148	285	-	-	-	-	-	285	285
Räntekostnader och liknande poster	88	-27	61	-	-	-	-	-	61	61
Valutakursdifferenser	410	1	411	-	-	-	-	-	411	411
Tomträttsavgälder	-3	-2	-5	-	-	-	-	-	-5	-5
Värdeförändringar finansiella instrument	34	-	34	-	-	-	-	-	34	34
Resultat före skatt	797	-4 223	-3 425	-4 441	52	106	211	-4 072	646	-3 425
Skatt	-322	875	552	-	-	-	-	-	552	552
Periodens resultat	476	-3 349	-2 873	-4 441	52	106	211	-4 072	1 198	-2 873
Förvaltningsfastigheter	34 935	-	34 935	-	29 006	-	5 928	34 935	-	34 935
Investeringar	358	-	358	-	279	-	79	358	-	358

Kvartalet 2024-10-01 – 2024-12-31

Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	39	352	-	20	411	-	411
Fastighetskostnader	-10	-136	-	-35	-181	-	-181
Driftnetto	29	216	-	-15	230	-	230
Övriga förvaltningsintäkter	15	8	3	-	26	-	26
Administration	-	-	-	-	-	-240	-240
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	44	224	3	-15	256	-240	16
Värdeförändringar fastigheter	-181	95	2	-90	-174	-	-174
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-5	-	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	-137	314	5	-105	77	-240	-164
Resultat från joint venture och intresseföretag	2	-56	-102	141	-16	-	-16
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	14	-	-	-	14	-	14
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	44	44
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-797	-797
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-63	-63
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-2	-2
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	96	96
Resultat före skatt	-121	258	-98	36	-75	-962	-887
Skatt	-	-	-	-	-	-156	-156
Periodens resultat	-121	258	-98	36	-75	-1 118	-1 044
Förvaltningsfastigheter	230	30 049	-	5 108	35 387	-	35 387
Investeringar	62	310	-	21	394	-	394

Kvartalet 2024-10-01 – 2024-12-31

Belopp i MKR	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	411	320	731	354	352	5	20	731	-	731
Fastighetskostnader	-181	-77	-258	-94	-136	-1	-26	-258	-	-258
Driftnetto	230	243	473	260	216	4	-6	473	-	473
Övriga förvaltningsintäkter	26	59	85	74	8	3	-	85	-	85
Administration	-240	-52	-292	-	-	-	-	-	-292	-292
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	16	251	266	334	224	7	-6	559	-292	266
Värdeförändringar fastigheter	-174	97	-76	-83	94	2	-90	-76	-	-76
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-5	-	-5	-5	-	-	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	-164	348	184	246	318	9	-96	477	-292	184
Resultat från joint venture och intresseföretag	-16	-306	-322	-305	-56	-102	141	-322	-	-322
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	14	-2	12	12	-	-	-	12	-	12
Ränteintäkter och liknande poster	44	149	193	-	-	-	-	-	193	193
Räntekostnader och liknande poster	-797	-15	-812	-	-	-	-	-	-812	-812
Valutakursdifferenser	-63	43	-20	-	-	-	-	-	-20	-20
Tomträttsavgälder	-2	-2	-4	-	-	-	-	-	-4	-4
Värdeförändringar finansiella instrument	96	-	96	-	-	-	-	-	96	96
Resultat före skatt	-887	216	-673	-47	262	-93	45	168	-839	-673
Skatt	-156	-101	-257	-	-	-	-	-	-257	-257
Periodens resultat	-1 044	114	-929	-47	262	-93	45	168	-1 096	-929
Förvaltningsfastigheter	35 387	17 000	52 387	17 230	30 050	-	5 108	52 387	-	52 387
Investeringar	394	18	412	80	311	-	21	412	-	412

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 34 935 mkr (52 387) per 2025-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, 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 4,63 procent (5,28) använts. I värdet för fastigheterna ingår 965 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	52 387
Förvärv	494
Investeringar	1 373
Försäljningar	-18 405
Omklassificering	45
Orealiserade värdeförändringar	-566
Omräkningsdifferens	-392
Verkligt värde vid periodens slut	34 935

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal (år)	Initial direkt-avkastning
	Yta, kvm	Marknads-värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres-intäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Bostäder										
Stockholm-Mälardalen	256	11 790	33 197	3 299	95%	488	1 908	341	-	4,02%
Universitets- och högskolestäder	421	9 793	23 219	5	96%	625	1 483	401	-	4,10%
Malmö-Öresund	195	4 538	23 289	-	98%	286	1 468	190	-	4,19%
Stor-Göteborg	61	1 491	24 575	-	98%	93	1 533	61	-	4,09%
Övriga städer	78	1 395	17 891	-	86%	103	1 321	66	-	4,73%
Totalt Bostäder	1 011	29 007	25 427	3 304	95%	1 594	1 544	1 059		4,12%
Utveckling										
Sverige	237	5 000	9 349	2 788	66%	194	820	103	3	4,66%
Finland	60	760	12 653	-	62%	72	1 205	35	6	4,57%
Norge	13	168	7 467	68	100%	7	491	5	14	4,61%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	310	5 928	9 907	2 856	65%	273	880	142	4	4,63%
Totalt	1 321	34 935	21 782	6 160	89%	1 867	1 413	1 202	4	4,18%

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%	1786 / -1791
Fastighetskostnader	+/- 5%	-585 / 576
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-534 / 539
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1352 / 1506

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
Amido AB	14	5
Arlandastad Group AB (publ) ¹⁾	-	30
Ecoclimate Group AB	2	10
Heba Fastighets AB (publ)	31	36
JM AB (publ)	38	45
KlaraBo Sverige AB	239	111
Zenergy AB	1	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	325	239
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	497	509
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	822	748
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	822	718
Varav likviditetsplaceringar	-	30

1) SBB Holding har under perioden förvärvat ytterligare aktier i Arlandastad och äger vid årets utgång 20 procent av aktierna och innehavet klassificeras därmed som ett intressebolag. Se not 7.

NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
Arlandastad Group AB	912	-
Preservium Property AB	126	103
Public Property Invest ASA	7 742	-
Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	8 780	103
Bolivo AB	122	102
Nordiqs AB	8 629	8 603
Odalen Humana Upphandling 1 AB	132	112
Origa Care AB (publ)	104	113
SBB Infrastructure AB	-	170
SBB Residential Property AB	3 092	2 937
SBB Social Facilities AB	-	70
SBB Genova Gåshaga Holding AB	119	112
SBB Genova Nackahusen AB	138	123
Slaggborn Utvecklings AB	24	203
Solon Eiendom AS	568	634
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	192	312
Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	13 120	13 490
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21 900	13 592

NOT 8 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	336	4	65
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	898	375	207
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	24	10	8
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	1 258	389	280
Utdelningar från aktier och andelar	1	-	1
Övriga finansiella intäkter	7	-	6
Ränteintäkter och liknande poster	1 267	389	288

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-295	-1 026	-81
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-25	-106	-25
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-320	-1 132	-106
Räntekostnader, obligationslån	-678	-67	-176
Räntekostnader, banklån	-482	-252	-91
Periodisering av uppläggningsavgifter	-162	-21	-54
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-1 642	-1 472	-428
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	27	23	4
Övriga ränteposter	-3	22	-1
Räntekostnader och liknande poster	-1 618	-1 427	-425

Finansnetto

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Ränteintäkter och liknande poster, externa	931	385	535
Räntekostnader och liknande poster, externa	-1 306	-295	-617
Räntenetto, externa	-375	90	-82
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	336	4	65
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-295	-1 026	-81
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-25	-106	-25
Räntenetto, övriga SBB-bolag	16	-1 128	-41
Summa räntenetto	-359	-1 038	-122
Resultat förtidslösen lån	493	-	493
Tomträttsavgäld	-20	-9	-5
Valutakursdifferenser	2 288	-23	411
Finansnetto	2 402	-1 070	780

9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
Efterställt ägarlån, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-3 777	-3 541
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	5 026	3 089
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	1	14
Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	1 250	-438
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-114	-1 067
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	172	-
Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	57	-1 067
Nettofordran/skuld till andra SBB-bolag	1 308	-1 504

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

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.

SBB Holding sålde under det fjärde kvartalet fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning till ett tidigare redovisat värde om 16 726 mkr, samt andelarna i SBB Infrastructure AB samt SBB Social Facilities AB till ett tidigare redovisat värde om 39 mkr till Public Property Invest ASA (PPI). Försäljningen har gett upphov till ett realisationsresultat, inklusive av återföring av omräkningsdifferenser tidigare redovisat inom Övrigt totalresultat, om -3 639 mkr. Försäljningsresultatet har redovisats inom Avvecklad verksamhet. Se sida 6 för mer information. Vid utgången av perioden har SBB Holding redovisat SBB Förvaltning AB som Tillgångar som innehas för försäljning. Verksamheten avses under 2026 överlätas till PPI. SBB Holding äger vid periodens utgång 40,63 procent av kapitalet och 34,22 procent av rösterna i PPI.

Transaktioner med joint venture och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Övriga förvaltningsintäkter	153	85	33
Ränteintäkter ¹⁾	1 103	477	255
Räntekostnader ¹⁾	-205	-102	-48

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Inköp av förvaltningstjänster	-131	-119	-29
Inköp av managementtjänster	-131	-	-30
Övriga förvaltningstjänster	182	-	39
Ränteintäkter	336	4	65
Räntekostnader	-320	-1 132	-106

Kapitalbindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter			Sveafastigheter		SBB Holding koncernen	
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Summa	Summa skulder, nominell	Andel %	
Q1 2026	348	4	351	31	382	1%	
Q2 2026	-	4	4	350	354	1%	
Q3 2026	5 145	4	5 149	31	5 180	13%	
Q4 2026	-	346	346	31	377	1%	
Kommande 12 månader	5 493	357	5 850	443	6 292	16%	
2027	6 073	-	6 073	9 061	15 134	38%	
2028	5 497	-	5 497	1 637	7 134	18%	
2029	9 339	-	9 339	-	9 339	24%	
2030	-	-	-	800	800	2%	
>2030	-	-	-	800	800	2%	
Summa	26 402	357	26 759	12 740	39 500	100%	

Räntebindning

Belopp i MKR	SBB Holding exklusive Sveafastigheter				Sveafastigheter		SBB Holding koncernen		
	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld	Delsumma	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Totalt	Andel %	Snittränta
2026	4 343	357	4 700	2,91%	2 543	4,38%	7 242	18%	3,43%
2027	7 223	-	7 223	1,92%	5 861	2,30%	13 084	33%	2,09%
2028	5 497	-	5 497	0,75%	820	3,82%	6 317	16%	1,15%
2029	9 339	-	9 339	1,75%	3 517	3,98%	12 856	33%	2,36%
2030	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0%	0,00%
>2030	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0%	0,00%
Summa	26 402	357	26 759	1,79%	12 740	3,28%	39 500	100%	2,27%

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

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 592	22%
Obligationer	24 160	62%
Kortfristiga skulder		
Obligationer	5445	14%
Skulder till kreditinstitut	796	2%
Summa räntebärande skulder	38 993	100%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	507	
Summa nominell skuld	39 500	

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Nettoomsättning	232	131	30	131
Övriga rörelsekostnader	-239	-131	-33	-131
Rörelseresultat	-6	-	-3	-
Resultat från finansiella poster				
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-22	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-168	-187	-	-187
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 367	6 427	504	6 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 485	-7 871	-678	-7 196
Resultat av förtidsinlösen lån	493	-	-	-
Valutakursdifferenser	1 711	32	546	32
Värdeförändringar finansiella instrument	-50	21	-10	21
Resultat efter finansiella poster	6 841	-1 579	360	-904
Bokslutsdispositioner	-516	-4	-	-4
Resultat före skatt	6 325	- 1 583	360	- 908
Skatt	-324	-11	-211	-11
PERIODENS RESULTAT	6 001	-1 594	149	-919

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31
Periodens resultat	6 001	-1 594	149	-919
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	6 001	-1 594	149	-919

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	49 943	49 918
Långfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	1 093	-
Derivat	-	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 993	49 938
Summa anläggningstillgångar	50 993	49 938
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1	7
Kortfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	67	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	-
Övriga fordringar	8	-
Summa kortfristiga fordringar	77	7
Likviditetsplaceringar		
Kassa och bank	1 794	174
Summa omsättningstillgångar	1 794	182
SUMMA TILLGÅNGAR	52 864	50 120
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1	1
Övrigt tillskjutet kapital	14 718	14 718
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	5 085	-1 594
Summa fritt eget kapital	19 804	13 125
Summa eget kapital	19 804	13 125
Obeskattade reserver	360	4
Långfristiga skulder		
Obligationslån	20 442	31 406
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	6 498	3 142
Summa långfristiga skulder	26 940	34 547
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	5 125	-
Aktuella skatteskulder	335	11
Kortfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	140	2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158	17
Övriga skulder	3	-
Summa kortfristiga skulder	5 760	2 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 864	50 120

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

Stockholm den 27 februari 2026

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Kevin St Hill
Styrelseledamot

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

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

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

Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.

Justerade räntekostnader

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

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

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

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31
Belopp i MKR		
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	1 867	3 095
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	2 090	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3%	91,2%

Räntetäckningsgrad¹⁾

	2025-01-01 2025-12-31
Belopp i MKR	
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Resultat före skatt	-601
Justeringar	
Avskrivningar	7
Värdeförändringar fastigheter	3 314
Nedskrivning av goodwill	1 020
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	149
Resultat från joint ventures och intresseföretag	291
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	-208
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	1 617
Värdeförändringar finansiella instrument	113
Valutakursdifferenser	-2 289
Resultat förtidsinlösen av lån	-485
Justerat resultat före skatt	1 661
Justerat räntenetto	326
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⁾

	2025-01-01 2025-12-31
Belopp i MKR	
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Justerade räntekostnader	-1 322
Ränteintäkter, netto	1 648
Justerat räntenetto	326

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⁾

	2025-01-01 2025-12-31
Belopp i MKR	
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Räntekostnader och liknande poster	-1 617
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	295
Justerade räntekostnader	-1 322

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⁾

	2025-01-01 2025-12-31
Belopp i MKR	
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>	
Ränteintäkter och liknande poster	1 267
Utdelning från joint ventures och intresseföretag ²⁾	381
Ränteintäkter, netto	1 648

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	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		9 387	13 868
Obligationslån		29 605	33 094
Övriga säkerställda skulder		-	336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
Finansiella skulder		38 992	47 299
Likvida medel		-2 466	-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-325	-239
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-8 780	-103
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) ¹⁾		-5 069	-4 397
Nettoskuld		22 352	41 454
Konsoliderad balansomslutning		68 119	79 462
Konsoliderad belåningsgrad, %		33	52

1) Kurs 2025-12-31: 40,78 kr/aktie x 124 300 038 aktier. (Aktiekurs 2024-12-31: 35,92 kr/aktie x 122 405 838 aktier)

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	9 387	13 868
Övriga säkerställda skulder	-	336
Summa säkerställda skulder	9 387	14 204
Konsoliderad balansomslutning	68 119	79 462
Säkerställd belåningsgrad, %	14	18

Överskottsgrad, %

	2025-01-01 2025-12-31	2024-06-26 2024-12-31	2025-10-01 2025-12-31
Belopp i MKR			
<i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>			
Driftnetto	2 111	1 014	463
Hysesintäkter	3 055	1 489	714
Överskottsgrad, %	69	68	65

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderade, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-12-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

SBB Holding-koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Koncern-gemensamt	Totalt
Hysesintäkter	-	1 594	-	273	-	1 867
Fastighetskostnader	-	-534	-	-131	-	-665
Driftnetto	-	1 060	-	142	-	1 202
Fastighetsadministration	-	-79	-	-15	-	-94
Centraladministration	-	-167	-	-16	-65	-248
Administration	-	53	-	-	-	53
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag	-	867	-	111	-65	913
Resultat från joint ventures/intresseföretag	-	-	-	-	-	1 136
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	66
Finansiella intäkter från ägarlån till Nordiqus ¹⁾	-	-	281	-	-	281
Finansiella kostnader ²⁾	-	-401	-	-17	-365	-783
Rörelseresultat						1 614
Resultat hänförligt till minoritetsandelar						-173
Resultat hänförligt till stamaktieägare						1 440

1) Ej kassaflödespost. Ägarlån från SBB till Nordiqus. Nominellt belopp per Q4 2025 om 5,267 mkr. Bokfört värde per Q4 2025 om 4,409 mkr. Antagit linjär uppskrivning fram till förfall 2029-01-18 om 281 mkr årligen

2) Justerad för den kassa som SBB exklusive Sveafastigheter hade vid periodens utgång med en ränta om 2,38% som är räntan på SBB:s kommande obligationsförfall i augusti 2026 och för Sveafastigheter med den kassa bolaget hade vid periodens utgång justerad med Sveafastigheters snittränta 3,28%.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag							Totalt
	Nordiqus AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB ¹⁾	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures	
SBB Holding:s andel av stamaktier	49,8%	40,6%	100,0%	34,0%	34,7%	31,3%	50,0%	-
Hysesintäkter	2 448	3 360	400	37	77	36	8	-
Driftnetto	2 059	2 736	268	38	67	30	6	-
Resultat före finansiella poster	1 904	2 498	255	34	64	30	6	-
Förvaltningsresultat	1 035	1 464	-	19	41	9	4	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB Holding:s kapitalandel	516	595	-	7	14	3	2	1 136
Varav utdelning kopplat till SBB:s kapitalandel ²⁾	258	351	-	4	-	4	-	617

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

2) Utdelningen är en bedömning baserat på (i) PPIs kommunicerade utdelningspolicy om 1 NOK/aktie och år (ii) Utdelning från Nordiqus om 50 procent av förvaltningsresultatet (iii) senaste utdelningsbeslutet från övriga innehav.

Rullande 12 månader, kvarvarande och avvecklad verksamhet

Belopp i MKR	Delårsperiod 1 jan-31 mar 2025	Delårsperiod 1 apr-30 jun 2025	Delårsperiod 1 jul -30 sep 2025	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2025	Totalt, 12 månader
Hysesintäkter	780	795	766	714	3 055
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-237	-170	-149	-198	-754
Underhåll	-51	-8	-24	-34	-116
Fastighetsskatt	-18	-17	-21	-19	-74
Driftnetto	475	601	572	463	2 111
Övriga förvaltningsintäkter	41	46	74	33	193
Administration	-177	-195	-127	-140	-639
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	339	452	518	356	1 665
Värdeförändringar fastigheter	-223	-269	-120	-2 701	-3 314
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-11	-	-3	-135	-149
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-1 020	-1 020
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	4	11
Rörelseresultat	104	190	395	-3 496	-2 808
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-18	816	-181	-908	-290
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	9	-1	8	192	208
Ränteintäkter och liknande poster	341	329	310	307	1 267
Räntekostnader och liknande poster	-384	-408	-401	-445	-1 617
Resultat förtidslösen lån	-	-	-	485	485
Valutakursdifferenser	1 753	-773	898	411	2 288
Tomträttsavgälder	-5	-5	-5	-5	-20
Värdeförändringar finansiella instrument	-79	-51	-17	34	-112
Resultat före skatt	1 721	97	1 007	-3 425	-601
Aktuell skatt	-176	111	-124	-85	-275
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	11	-	3	135	149
Uppskjuten skatt	7	-59	-41	502	408
Rörelseresultat	1 562	148	845	-2 873	-318
Periodens resultat	1 562	148	845	-2 873	-318

1) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -1 617 mkr varav -295 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -25 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -1 146 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 0 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.