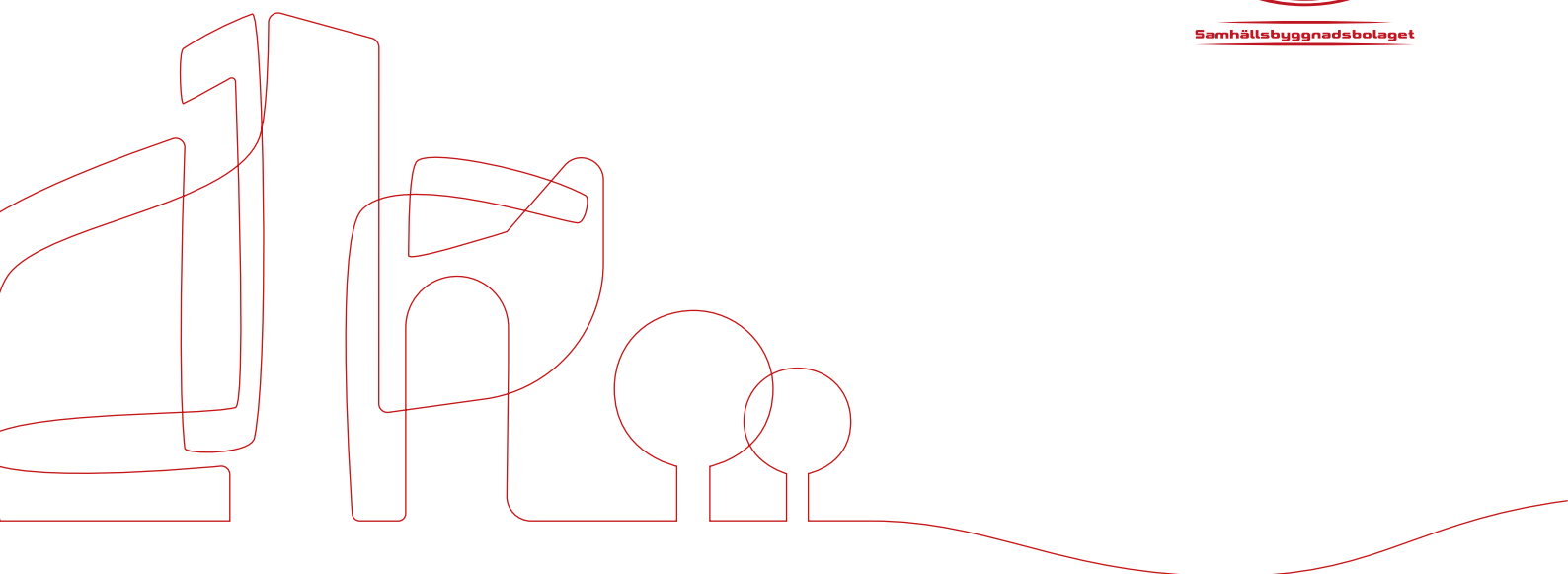




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q2

JANUARI–JUNI 2025

Perioden i sammandrag

Första halvåret 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 676 mkr (2 110). Hyresintäkterna ökade med 1,3 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 1 155 mkr (1 444). Driftnettot ökade med 3,7 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat uppgick till 360 mkr (410).
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -143 mkr (-2 777).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 861 mkr (-3 199).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 502 mkr (-13).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 649 mkr (608), varav Sveafastigheter 446 mkr (298). Förvärv av fastigheter uppgick till 205 mkr (3 973).

Viktiga händelser under andra kvartalet

- I april sålde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen frigör omkring 345 mkr i likvida medel.
- SBB uppdaterade i april bolagets finansiella- och operationella mål samt utdelningspolicy. Se sid 3 för beskrivning av SBB:s mål.
- SBB genomförde i maj en apportemission om totalt 164 561 931 B-aktier till TRG-koncernen, vilka senare har överlåtits till APG Invest AS ("Aker"). B-aktierna emitterades till en teckningskurs om 4,25 kronor per B-aktie och SBB-koncernen erhöll 39 808 989 aktier i PPI.
- På SBBs årsstämma i maj omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten och Lennart Sten till styrelseledamöter. Han-Suck Song och Tone Kristin Omsted valdes till nya styrelseledamöter. Villkorat av att nödvändiga regulatoriska godkännanden från Inspektionen för strategiska produkter (ISP) valdes Kjell Inge Røkke och Øyvind Eriksen till nya styrelseledamöter. Godkännande har erhållits efter kvartalets utgång.
- I maj ingick Aker avtal om att utbyta B-aktier mot A-aktier i SBB. Transaktionen slutfördes den 10 juli efter att godkännande erhöles enligt lagen om utländska direktinvesteringar. Efter transaktionen innehar Aker 100 923 623 A-aktier och 55 523 175 B-aktier vilket motsvarar 8,85 procent av kapitalet och 29,11 procent av rösterna. För innehav per 30 juni, se sida 26.
- I maj ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Sollentuna Eldstugan 4, Sollentuna Eldstugan 5, Nacka Orminge 46:6 och tomträtten Nacka Orminge 60:3 till en nordamerikansk pensionsfond. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 179 mkr och innebar en total likvid på 1 107 mkr.

Nyckeltal

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltning					
Förändring Hyresintäkter, jämförbart, %	1,3	7,2	0,2	9,6	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart, %	3,7	8,9	3,5	11,3	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	94,5	-	-	93,6
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	19	23	20	27	23
Resultat per aktie					
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,24	0,28	0,18	0,12	0,42
Resultat per stamaktie A och B, SEK per aktie	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54
Fastigheter					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	54 438	54 417	54 438	54 417	55 653
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
Fastighetsexponering, inkl andel av ej konsoliderade innehav, mkr	93 724	103 382	93 724	103 382	92 822
Finansiell ställning					
Belåningsgrad, %	59	54	59	54	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	-	-	2,0
Långsiktigt substansvärde/aktie, kr	8,90	9,97	8,90	9,97	8,66
Avkastning					
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	4,8	4,9	-	-	4,9
Värdeutveckling fastigheter, % ¹⁾	-3,1	-7,7	-	-	-4,2
Totalavkastning fastigheter, % ¹⁾	1,8	-2,8	-	-	0,7

1) Rullande 12 månader.

Affärside

Att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och bostäder i Sverige. Fastighetsbestånd ska generera ett stabilt ökande driftnetto.

Finansiella mål

- **Substansvärde:** Generera tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- **Driftnetto:** Driftnetto i jämförbart bestånd ska öka med minst KPI + 1 procent per år.
- **Rating:** Koncernen ska på lång sikt uppnå BBB- rating som lägst.
- **Ledande bolag:** Skapa effektiva och ledande bolag inom alla affärsområden, vars finansiering uppnår investment grade i kreditbetyg.
- **Energi:** Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030
 - Alla fastigheter når energiklass E som lägst
 - Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

Strategi

SBB ska skapa ledande bolag inom affärsområdena;

Samhälle



Bostad



Utbildning



Utveckling



Affärsområden ägs helt eller delvis med syfte att skapa operationellt fokus och stordriftsfördelar. Detta ska i sin tur leda till en högre lönsamhet än för branschen som helhet.

SBB:s senaste affärsområde ska ha hög kompetens inom affärsområdet Utveckling och därmed sin projektverksamhet. Där ska allokerat kapital minst generera 15 procents avkastning på eget kapital. Affärsområdet Utveckling begränsas till 10 procent av bolagets balansräkning. Att erbjuda samhället ett totalt erbjudande rörande befintliga fastigheter och utveckling av nya fastigheter skapar konkurrensfördelar.

Investeringsstrategi

Fastigheter, och andelar i fastighetsbolag, som förvärvas av SBB ska påverka vinsten positivt och minska operationell samt finansiell risk genom att bolagets verksamhet diversifieras.

Fokus ska ligga på långsiktiga avtal och relationer med hyresgäster från den offentliga sektorn samt hyresreglerade bostäder i Sverige. Dessa fastigheter har begränsad till ingen nedsidesrisk i hyresnivå. Istället finns vanligtvis en potential att höja hyran. Sammantaget leder detta till stabilt ökande hyresintäkter och låg risk.

Finansiell strategi

Finansiering optimeras för respektive verksamhet och bolag, vilket skapar en diversifierad anskaffning av eget och lånat kapital. SBB:s målsättning är låg finansiell risk som uppnås genom ett investment grade-betyg om lägst BBB-.

Moderbolagets egna kapital ska bestå av stamaktier av serie A, B och D samt hybridobligationer med syfte att optimera risk och avkastning för bolagets aktieägare. Stamaktier av serie D och hybridobligationer har en förutbestämd maximal avkastning medan stamaktier av serie A och B har en avkastning som fullt ut påverkas av bolagets resultat.

Hållbarhetsstrategi

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- Fastigheternas energiprestanda
- Säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- Affärsetik och motverkande av korruption i alla led

VD har ordet

SBB ökade fastighetsexponeringen med 902 miljoner kronor under första halvåret. Den finansiella ställningen har goda möjligheter att förbättras samtidigt som affärsområden kan stärkas genom långsiktigt värdeskapande transaktioner.

SBB växer igen

Trenden har vänt, där SBB under första halvåret ökade sin fastighetsexponering med 902 miljoner. Fastighetsexponering definieras som helägda fastigheter plus andel av delägda fastigheter.

Fastighetsförsäljningar genomförs för att stärka den finansiella ställningen men också för att optimera fastighetsbeståndet. Till exempel såldes nyproducerade bostäder för 1 179 mkr under andra kvartalet och en projektvinst realiserades. Försäljningen följer vår sedan tidigare kommunicerade strategi med att sälja bostäder som ligger utanför Sveafastigheter.

Utökad fastighetsexponering sker främst genom Sveafastigheter, Nordiqs och PPI som alla nettoinvesterar och finansierar sig på attraktiva nivåer tack vare investment grade rating.

Strukturarbetet ger allt större fördelar

Under andra kvartalet fortsatte SBB att stärka den finansiella strukturen och öka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande för aktieägarna. Det har skett genom en rad transaktioner såväl i helägda som delägda strukturer där slutmålet är effektiva, transparenta och finansiellt starka bolag.

Under andra kvartalet tillfördes SBB 698 mkr i en nyemission som, tillsammans med efterföljande transaktioner, medförde att Aker ASA genom dotterbolag erhöll 29,11 procent av rösterna och 8,85 procent av aktiekapitalet i SBB. Det är ett styrkebesked att få in en stark ägare och partner i Aker.

Under andra kvartalet stärktes intressebolaget Public Property Invest genom fastighetsförvärv, förbättrad finansiering och en nyemission där Aker ASA genom dotterbolag blev näst största ägare efter SBB. Public Property Invest har börjat ge utdelning och mycket talar för att Public Property Invest kommer att fortsätta att förbättras och generera allt högre utdelning till SBB och övriga aktieägare.

Sveafastigheter noterades i oktober 2024, ett halvår efter Public Property Invest och följer samma positiva mönster. Investment grade rating har erhållits och prissättningen på kapitalmarknadsfinansiering blir ett allt mer konkurrenskraftigt alternativ till säkerställd bankfinansiering.

Nordiqs, som delägs med Brookfield, fortsätter att utvecklas väl och har goda möjligheter att växa på ett lönsamt sätt. Under första halvåret förvärvades fastigheter för 1 237 mkr och SBB erhöll utdelning om 72 mkr.

De helägda bolagen SBB Samhälle och SBB Utveckling, med total fastighetsexponering om 39 mdkr, har skapats med syfte att ge ytterligare specialisering och för att tillvarata fler möjligheter på fastighetsmarknaden. Volymen för SBB Samhälle inkluderar konsoliderat bestånd och joint ventures med Castlelake. Den kraftigt förbättrade situationen på kapitalmarknaden innebär goda chanser till att kunna optimera kapitalstruktur och kapitalkostnad för dessa tillgångar under kommande år. SBB Samhälle förvaltar och utvecklar kassaflödesfastigheter där äldreboenden är största tillgångsslag. Det är svårt, dyrt och tar tid att bygga upp ett liknande fastighetsbestånd. SBB Utveckling omfattar fastigheter där mer insatser behövs för att realisera full potential och därmed omvandla potential till långsiktigt värde. Löpande ska SBB realisera vinster från utvecklingsverksamheten. Till exempel realiserades vinst när ett projekt om 34 600 kvm toppmoderna hållbara lokaler med Kriminalvården som ny hyresgäst såldes i april. Jag är övertygad om att SBB kommer att kunna presentera fler goda leveranser av värdeskapande åtgärder inom SBB:s egna fastighetsbestånd. Därför satsar SBB nu mer resurser till fastighetsutvecklingsverksamheten.



Uthyrningsgraden ökar med 0,3 procent

Uthyrningsgraden ökade från 93,6 procent till 93,9 procent under första halvåret. Inkluderas utvecklingsfastigheter så var uthyrningsgraden 90,7 procent. Ett högre fokus på uthyrning och investeringar i befintligt bestånd bedöms öka uthyrningsgraden, hyresnivån och hyresavtalens längd positivt. Vi får redan nu signaler på ökad efterfrågan, vilket är glädjande.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökar med 1,3 procent

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,3 procent, främst på grund av högre hyresnivåer. Bäst hyresutveckling har SBB:s bostadssegment, en trend som bedöms fortsätta.

Totalt sett minskar intäkterna och driftnettot jämfört med föregående år, vilket beror på att SBB nettosålt tillgångar för att förbättra den finansiella ställningen.

Driftnettot i jämförbart bestånd ökar 3,7 procent

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade främst tack vare en kombination av högre intäkter och lägre kostnader. Det finns goda förhoppningar till att driftnettot kan utvecklas väl kommande år. Dels på grund av fastighetsbeståndets karaktär, dels som ett resultat av investeringar och uthyrningsarbete.

Ett stort antal mindre samarbeten har avvecklats de senaste åren och större delägda strukturer har skapats med ett förhöjt fokus på driftnettooptimering. Ett exempel är Sveafastigheter som nu förvaltar i princip alla koncernens bostäder.

Orealiserad värdeförändring -143 mkr eller -0,3 procent

SBB har idag större utrymme för lönsamma förbättringsåtgärder i befintligt bestånd som med viss förskjutning ger utveckling av fastighetsbeståndets värde genom ökat driftöverskott.

SBB hade en realiserad värdeutveckling på -143 mkr, eller -0,3 procent, under första halvåret för konsoliderat fastighetsbestånd. Total värdeförändring uppgick till -404 mkr eller -0,7 procent. Senaste nio månaderna har värderingarna därmed varit relativt konstanta efter en tidigare kraftig nedgång sedan 2021, nominellt med 20 procent och reellt med 40 procent. I SBB:s hel- och delägda joint ventures och intressebolag uppgår SBB:s andel av värdeförändring på fastigheter till 275 mkr.

Känslan är att allt färre vill sälja fastigheter för att anpassa sin kapitalstruktur och att allt fler vill köpa fastigheter för att öka avkastningen. Det beror bland annat på att fastighetspriser slutat sjunka samt att finansieringskostnader blir allt lägre. Det finns goda skäl till att vara optimistisk kring värdering av såväl enstaka bostäder och samhällsfastigheter som större bestånd.

Mål att sänka centrala kostnader

Vi arbetar målmedvetet mot allt högre kvalitet och lägre kostnader i koncernens administration. För att nå högre kvalitet och kunna genomföra strukturförbättringar så måste först resurser tillsättas, vilket skapar en situation med högre kostnader på kort sikt och lägre kostnader på lång sikt. Ett exempel är insourcing av ekonomisk förvaltning och implementering av ekonomisystem vilket skedde vid årsskiftet. Insourcingen driver initialt kostnader men ger därefter besparingar om 25 mkr per år.

Centrala kostnader i relation till intäkter stiger i tider av snabb förändring och när fastigheter säljs eller flyttas till självständiga dotterbolag och intressebolag med egen organisation. De centrala administrationskostnaderna har även påverkats av flertalet komplexa strukturer och legala processer.

Förändringstakten kommer efter innevarande år att avta, komplexa strukturer kommer att minska i omfattning och större kostsamma legala processer är bakom oss, till exempel tvisten med en opportunistisk fond rörande villkor i SBB:s obligationslån.

Det är glädjande att trenden går åt rätt håll för administrativa kostnader som första halvåret uppgår till 19 procent av hyresintäkten jämfört med helåret 2024 då administrationskostnaden låg på 23 procent av hyresintäkten. En alltså för hög nivå som vi tänker minska markant.

Snittränta 2,5 procent

SBB har fortsatt förmånlig finansiering med låg genomsnittlig ränta om 2,5 procent i konsoliderat bestånd vilket till stor del beror på upptagande av långsiktig obligationfinansiering för några år sedan.

Kreditmarginaler på obligationer har sjunkit löpande på senare tid för europeiska bolag med BBB rating och ligger idag strax över en procent i snitt. Inklusivt underliggande ränta blir totalkostnaden idag från tre procent och uppåt för obligationer i SEK med BBB rating.

Skulderna minskar successivt och under de senaste tolv månaderna har räntebärande lån minskats med 2 miljarder och belåningsgraden sjönk till 59 procent. Nästa stora obligationslån om 485 meur förfaller i augusti 2026, och vi har i god tid börjat planera likviditetstärkande åtgärder.

Kapitalkostnaden i joint venturebolagen SBB Residential Property AB, SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB är hög då finansiering upptogs i en generellt svag upplåningsmarknad där SBB även påverkades markant negativt av den nu avslutade rättstvisten med en opportunistisk fond. Arbetet har påbörjats där tanken är att inom ett år refinansiera dessa strukturer med väsentligt lägre kostnader som följd.



Trenden har vänt – vi ser goda skäl att vara optimistiska kring värderingarna och SBB:s långsiktiga möjligheter.”

Hållbarhet fortsatt i fokus

SBB genomför en långsiktig åtgärdsplan för energieffektivisering i 220 fastigheter. Under kvartalet har ett flertal fastigheter fått förbättrad energiprestanda och energiklass, vilket stärker driftnettot i fastigheterna. Målet är minst energiklass E i hela beståndet och att alla fastigheter ska förbättras minst en energiklass.

Planen är långsiktig men redan nu går det att se resultat i form av ökade driftnetton i jämförbart bestånd genom minskad energianvändning och förbättrade energiklasser. Arbetet bedöms även påverka efterfrågan på fastighetsbeståndet positivt.

Leverans enligt plan fortsätter

Vi har kommit långt i vår ambition skapa en optimal situation för SBB:s affärsområden. Planen innefattar att investeringar i allt högre grad koncentreras till ett fåtal effektiva, transparenta och ledande bolag inom nordisk fastighetsmarknad.

Bildandet av Public Property Invest, Nordiqus och Sveafastigheter följer kommunicerad strategi, har ökat transparensen och givit fler alternativ till att anskaffa eget kapital. Dessa delar av SBB har en robust och konkurrenskraftig struktur för finansiering som tål tuffa tider på kreditmarknaderna. Dessutom har dessa bolag god chans att leverera en högre fastighetsavkastning än andra bolag inom respektive segment tack vare sin storlek, marknadsposition och kompetens.

Den finansiella ställningen behöver fortsätta att förbättras. Det arbetet är inte lika brådskande idag och underlättas i tider där såväl fastighetsmarknad som kapitalmarknad blir allt starkare. Skuldsättning ger risk, men även möjlighet till god hävstång på fastighetsavkastningen.

Trots tempo i omstrukturering de senaste åren så har driftnettot i jämförbart bestånd ökat med 26 procent sedan ingången av 2022. Det tyder på hög kvalitet i organisation, hyresgäster och fastighetsbestånd. Till slut leder en ökning av driftnettot alltid till högre fastighetsvärden. Nu när stigande kapitalkostnader har ersatts av sjunkande kapitalkostnader finns anledning till att vara mer positiv än vanligt rörande värdeutveckling på fastigheter.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-06-30.
- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett

normalår.

- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-06-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures och intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hysesintäkter	1 398	1 581	33	237	3 249
Driftkostnader	-212	-447	-5	-95	-760
Underhåll	-49	-55	-2	-17	-122
Fastighetsskatt	-35	-24	-	-12	-71
Driftnetto	1 103	1 055	26	113	2 296
Administration					-483
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag					1 813
<i>per stamaktie</i>					<i>1,00</i>
Resultat från joint ventures och intresseföretag					674
Finansiella intäkter					51
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 260
Rörelseresultat					1 279
<i>per stamaktie</i>					<i>0,71</i>
Ränta hybridobligationer					-357
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-136
Resultat hänförligt till stamaktieägare					786
<i>per stamaktie</i>					<i>0,43</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en ränta om 2,5 procent motsvarande det vägda genomsnittet i skuldportföljen vid periodens utgång.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag									Totalt
	Nordiqs AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures-företag	
SBB:s andel av stamaktier	49,8%	33,5%	100,0% ¹⁾	100,0% ²⁾	100,0% ²⁾	34,0%	34,7%	31,2%	50,0%	-
Hysesintäkter	2 381	973	403	393	636	41	77	36	8	-
Driftnetto	2 047	877	271	297	479	39	65	31	6	-
Resultat före finansiella poster	1 909	780	258	282	455	39	65	31	6	-
Förvaltningsresultat	980	445	-	-97	107	20	40	11	4	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	489	149	-	-97	107	7	14	4	2	674

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

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

Konsoliderat fastighetsbestånd

Affärsområde Belopp i mkr	Fastighetsbestånd				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direkt- avkastning
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggräbts- och projekbtsvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Drifbtsnetto		
Samhälle										
Sverige	501	10 755	20 527	470	93%	699	1 396	522	10	5,08%
Norge	66	1 640	25 013	-	97%	101	1 541	93	9	5,64%
Finland	250	6 363	25 445	-	94%	531	2 125	436	5	6,85%
Danmark	42	670	15 806	-	99%	66	1 559	52	4	7,78%
Totalt Samhälle	859	19 428	22 068	470	94%	1 398	1 627	1 103	8	5,82%
Bostad										
Universitetsorter	435	10 070	20 730	1 050	93%	605	1 390	389	-	4,31%
Stockholm/Mälardalen	243	11 737	34 017	3 487	97%	470	1 937	345	-	4,19%
Göteborg/Malmö	227	5 354	23 391	34	98%	339	1 489	229	-	4,31%
Övriga städer	151	2 407	15 273	105	82%	167	1 109	91	-	3,94%
Totalt Bostäder	1 056	29 569	23 576	4 676	94%	1 581	1 497	1 055	-	4,24%
Utbildning										
Sverige	13	274	20 743	-	100%	20	1 531	16	12	5,80%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	166	16 023	-	100%	13	1 268	10	9	5,85%
Totalt Utbildning	24	440	18 670	-	100%	33	1 415	26	11	5,82%
Utveckling										
Sverige	203	4 033	9 369	2 130	64%	159	784	79	4	4,14%
Norge	13	172	7 761	67	69%	6	437	2	18	1,92%
Finland	60	797	13 263	-	61%	72	1 200	32	6	4,07%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	277	5 001	10 136	2 198	63%	237	857	113	6	4,04%
Totalt	2 215	54 437	21 261	7 344	91%	3 249	1 467	2 296	8	4,88%

Samhälle och Utbildning - Hyresintäkt per hyresgäst

Största hyresgäster	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	114	8,0%
Attendo	80	5,6%
Mehiläinen Oy	78	5,4%
Skellefteå Kommun	66	4,6%
Finska staten	62	4,4%
Humana	55	3,8%
Region Skåne	40	2,8%
Danska staten	38	2,6%
Västerås Kommun	34	2,4%
Region Dalarna	29	2,0%
Karlskrona kommun	29	2,0%
Svenska staten	27	1,9%
Norra Österbottens välfärdsområde	24	1,7%
Helsingfors huvudstadsregion	24	1,7%
Bodens Kommun	24	1,7%
Norlandia	24	1,7%
Ambea	24	1,7%
Göteborgs Stad	22	1,6%
Västra Nylands välfärdsområde	20	1,4%
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	20	1,4%
20 största hyresgäster	835	58,3%
Övriga	596	41,7%
Totalt	1 431	100,0%

Bostad - Hyresgäster per kommun

Största kommuner	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	108	150	9,5%
Skellefteå	1 545	107	131	8,3%
Helsingborg	941	65	97	6,1%
Västerås	708	41	90	5,7%
Höganäs	744	57	82	5,2%
Stockholm	569	46	75	4,8%
Falun	724	47	70	4,4%
Karlskrona	371	43	61	3,9%
Haninge	367	22	59	3,7%
Borås	506	39	55	3,5%
Södertälje	440	25	47	3,0%
Umeå	705	33	46	2,9%
Kävlinge	407	27	42	2,6%
Sundbyberg	199	20	38	2,4%
Landskrona	368	28	36	2,3%
Nykvarn	322	16	32	2,1%
Borlänge	318	20	30	1,9%
Karlstad	302	13	30	1,9%
Avesta	475	32	29	1,8%
Norrköping	271	19	27	1,7%
Delsumma	11 817	808	1 228	77,7%
Övriga	3 422	248	353	22,3%
Totalt	15 239	1 056	1 581	100,0%

Fastighetsexponering

93,7 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Konsoliderade fastigheter	Minoritet	Andel av ej konsoliderade fastigheter	SBB:s totala exponering
Bostad	29,6	-10,9	9,9	28,6
Samhälle	19,4	-	20,6	40,0
Utbildning	0,4	-	19,7	20,1
Utveckling	5,0	-	0,1	5,1
Total	54,4	-10,9	50,2	93,7

Översikt

Siffror enligt intjäningsförmåga

SBB:s exponering Belopp i mkr	Konsoliderat fastighetsbestånd			Minoritetsintresse			SBB Residential, SBB Infrastructure & SBB Social Facilities ¹⁾			Nordiqus & Public Property Invest ²⁾			Övriga innehav			Totalt		
	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾
Samhälle																		
Äldreboende	5 660	394	327	-	-	-	6 694	416	312	-	-	-	191	14	13	12 544	824	652
LSS	4 773	322	281	-	-	-	2 469	163	133	-	-	-	-	-	-	7 243	485	414
Statlig infrastruktur och Kommunhus	3 485	208	173	-	-	-	1 265	92	72	-	-	-	456	26	23	5 207	326	269
Sjukhus & vårdcentral	3 136	259	182	-	-	-	1 151	94	70	-	-	-	195	11	10	4 482	364	262
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 719	326	294	-	-	-	4 719	326	294
Offentliga kontor	1 626	179	120	-	-	-	961	89	62	-	-	-	-	-	-	2 600	213	149
Övrigt	277	36	21	-	-	-	2 205	172	123	119	5	5	-	-	-	2 587	268	182
Projekt- och byggrätter	470	-	-	-	-	-	152	-	-	-	-	-	-	-	-	622	-	-
Samhälle totalt	19 428	1 398	1 103	-	-	-	14 897	1 026	773	4 838	332	299	842	52	46	40 004	2 807	2 221
Bostad																		
<i>Sveafastigheter</i>																		
Hyresbostäder	24 582	1 544	1 032	-9 414	-591	-395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 168	953	637
Projekt- och byggrätter	3 986	-	-	1 525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 459	-	-
Summa Svefastigheter	28 568	1 544	1 032	-10 940	-591	-395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 627	953	637
<i>Övrigt innehav</i>																		
Hyresbostäder	310	37	23	-	-	-	5 991	403	271	-	-	-	1 684	100	62	7 985	540	356
Projekt- och byggrätter	691	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	2 234	94	5	2 941	94	5
Bostad totalt	29 569	1 581	1 055	-10 940	-591	-395	6 007	403	271	-	-	-	3 918	195	67	28 553	1 587	998
Utbildning																		
Förskola	120	7	6	-	-	-	13	1	1	8 874	492	457	-	-	-	9 007	500	464
Grundskola/Gymnasium	320	26	19	-	-	-	30	2	2	7 699	494	391	-	-	-	8 049	522	412
Universitet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 040	194	167	-	-	-	3 040	194	167
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-
Utbildning totalt	440	33	26	-	-	-	55	3	3	19 613	1 181	1 015	-	-	-	20 107	1 217	1 043
Utveckling																		
Projekt- och byggrätter	5 001	237	113	-	-	-	58	-	-	-	-	-	-	-	-	5 059	237	113
Utveckling totalt	5 001	237	113	-	-	-	58	-	-	-	-	-	-	-	-	5 059	237	113
Summa innehav	54 437	3 249	2 296	-10 940	-591	-395	21 017	1 432	1 047	24 450	1 513	1 314	4 760	246	113	93 724	5 849	4 375

1) Avser SBB:s andel av JV-bolagen SBB Residential Property, SBB Infrastructure och SBB Social Facilities där SBB äger 100% av stamaktierna. Se sida 10 för mer information.

2) Avser SBB:s andel av intressebolagen Nordiqus och Public Property Invest ASA. Se sida 10 för mer information.

3) Marknadsvärde

4) Driftnetto

Projekt- och Fastighetsutveckling

50%

upparbetsgrad
pågående produktion

10,8%

avkastning kvarvarande
investering

100%

av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Nyproduktion

Segment	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direkt-avkastning (hyra)	Direkt-avkastning (DN)	Bokfört värde (mkr)
Samhälle	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostad	100%	834	44 645	5	127	106	982	1 033	2 015	6,3%	5,3%	1 115
Utbildning	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utveckling	100%	-	5 312	1	16	15	85	188	274	5,7%	5,3%	86
Total portfölj	100%	834	49 957	6	143	121	1 067	1 222	2 289	6,2%	5,3%	1 201
SBB konsoliderat bestånd	100%	834	49 957	6	143	121	1 067	1 222	2 289	6,2%	5,3%	1 201
SBB:s andel av Total portfölj	100%	834	49 957	6	143	121	1 067	1 222	2 289	6,2%	5,3%	1 201

Investeringar i befintligt bestånd

Segment	SBB:s andel	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	1	1	15	-	14	9,3%
Bostad	100%	6	8	123	10	133	6,3%
Utbildning	50%	10	18	185	124	309	5,8%
Utveckling	100%	-	-	-	-	-	-
Total portfölj	66%	17	28	323	134	456	6,1%
SBB konsoliderat bestånd	100%	7	10	138	10	147	6,6%
SBB:s andel av Total portfölj	100%	17	19	230	72	301	6,2%

Projekt- och byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer (kvm)	Fas 2 - Med planbesked (kvm)	Fas 3 - Lagakraftvunna detaljplaner (kvm)	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Samhälle	100%	178 879	199 780	345 084	723 743	370	511
Bostad	100%	172 567	297 325	299 316	769 208	2 433	3 163
Utbildning	53%	325 725	119 621	223 617	668 963	192	288
Utveckling	76%	307 274	416 780	601 589	1 325 643	3 567	2 691
Total portfölj	86%	984 445	1 033 506	1 469 606	3 487 557	6 563	1 882
SBB konsoliderat bestånd	100%				2 017 298	4 510	2 235
SBB:s andel av Total portfölj	100%				2 961 996	5 632	1 901

Projekt- och byggrättsexponering

Segment	Konsoliderat bestånd (mkr)	Avgår minoritetsintresse (mkr)	JV-innehav, SBBs andel (mkr)	Total exponering (mkr)
Samhälle	240	-	130	370
Bostad	3 532	-1 302	16	2 246
Utbildning	-	-	102	102
Utveckling	1 939	-13	875	2 800
Totalt	5 710	-1 315	1 123	5 518

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqus AB

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

Public Property Invest ASA

Public Property Invest ASA äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norden inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Bolaget är noterat på Oslo börs. SBB äger vid utgången av kvartalet 33,5 procent och redovisar innehavet som intresseföretag.

SBB Residential Property AB

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

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB är joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolagen äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norden. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av samarbets- och finansieringsavtal. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint ventures.

Sveafastigheter

SBB äger 61,7 procent (61,2) i Sveafastigheter AB (publ). Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-06-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Redovisat värde, 2025-01-01	2 609	2 937	8 603	1 403	15 551
Anskaffningar	698	-	-	-	698
Aktieägartillskott	274	159	-	16	449
Utdelningar	-56	-	-72	-220	-347
Valutakursdifferens	-56	-	-	-	-56
Avyttringar	-	-	-	-9	-9
Övrigt totalresultat	3	-	-165	-	-161
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-59	-1	-	-2	-62
Resultatandel	-232	-4	342	25	131
Redovisat värde, 2025-06-30	3 182	3 092	8 707	1 212	16 194

Övriga upplysningar, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	67	311	81	8	2 607	1 929	3 092	3 042	8 707	9 220
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 542	3 402	-	-	54	-	25	19	4 222	4 037
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 489	9 453	5 462	5 469	14 070	9 815	6 065	5 947	39 590	38 777
Antal fastigheter	98	98	164	164	96	61	212	212	661	652
Antal kvm, tusental	441	441	261	261	613	368	284	283	1 343	1 329
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	96	94	93	98	93	95	92	94	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,6	4,8	5,3	6,8	4,8	-	-	11,9	12,3
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	5 631	5 597	5 035	5 103	10 495	5 665	2 360	2 360	23 248	21 494
Snittränta, %	5,91	6,73	7,07	8,00	4,97	4,82	13,00	13,00	3,71	3,65
Kapitalbindning, år	0,90	1,9	0,65	1,66	5,0	1,71	3,13	4,13	9,15	2,05
Räntebindning, år	0,25	0,25	0,25	0,25	-	1,51	3,13	4,13	9,83	8,51

1) Exklusive efterställda ägarlån

Resultat från joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiq AB	
	2025-01-01	2024-06-13	2025-01-01	2024-03-11	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30
SBB:s ägarandel, %	100	100	100	100	33,5	36,26	100	100	49,84	49,84
Hysesintäkter	330	51	199	114	417	309	199	186	1 208	1 194
Driftnetto	251	50	145	85	382	277	125	110	1 017	983
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	227	41	120	65	343	253	74	83	948	923
Periodens resultat	-194	-46	-164	-408	319	-223	-4	-134	680	-1 030
Resultat från joint ventures och intresseföretags resultat	-194	-46	-164	-408	113	-98	-4	-134	339	-513
Varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	227	41	120	65	121	106	74	83	472	460

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-01-01 – 2025-06-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	492	74	473	16	1 054
Värdeförändring fastigheter	129	76	71	-1	275
Finansiella poster	-745	-160	-286	-31	-1 223
Värdeförändring finansiella instrument	-29	-	13	-	-15
Skatt	-79	6	70	41	40
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-232	-4	341	25	131
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-58	-1	-	-2	-62
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-290	-5	341	23	69

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-06-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	233	83	460	67	843
Värdeförändring fastigheter	-423	-44	-941	69	-1 340
Finansiella poster	-314	-158	-299	-24	-796
Värdeförändring finansiella instrument	2	-	222	-	224
Skatt	-49	-15	45	-33	-51
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-552	-134	-513	80	-1 119
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	108	108
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-131	325	-93	-44	58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-683	191	-606	144	-954

Belopp i Mkr	2025-04-01 – 2025-06-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	277	46	243	19	584
Värdeförändring fastigheter	71	35	72	27	205
Finansiella poster	-397	-80	-147	-17	-641
Värdeförändring finansiella instrument	-16	-	-	-	-16
Skatt	-61	-5	35	34	4
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-126	-4	202	63	136
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-59	-1	-	-2	-61
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-184	-5	202	61	74

Belopp i Mkr	2024-04-01 – 2024-06-30				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	205	60	236	53	555
Värdeförändring fastigheter	-290	-27	-942	128	-1 131
Finansiella poster	-256	-89	-173	21	-497
Värdeförändring finansiella instrument	-43	-	15	-	-28
Skatt	-43	-18	100	-29	11
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-428	-73	-764	173	-1 091
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	116	116
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-131	325	-93	-44	58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-558	252	-856	245	-917

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	627	155	919	42	1 742
Värdeförändring fastigheter	-570	-58	-1 141	5	-1 764
Finansiella poster	-999	-324	-604	-119	-2 047
Värdeförändring finansiella instrument	-30	-	93	-	63
Skatt	-145	-11	-36	-23	-215
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-1 118	-238	-770	-95	-2 221
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	372	372
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	95	318	-133	-43	238
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto. Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 3,7 procent.

Ambitionen är att stärka den finansiella situationen så att ett kreditbetyg för moderbolaget om lägst BBB- uppnås på sikt. Ett delmål är att större intressebolag och självständiga dotterbolag ska ha investment grade betyg om lägst BBB-. Syftet med starkt kreditbetyg är att kunna kombinera en stabil fastighetsverksamhet med långsiktig fördelaktig finansiering och därmed skapa förmånlig avkastning till låg risk.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan till 2,5 procent (2,4). Under de senaste tolv månaderna har bolaget minskat sina räntebärande lån med 2 101 mkr, till totalt 53 287 mkr (55 737). Belåningsgraden sjönk 2 procentenhet under första halvåret till 59 procent (61).

Likviditeten var 3 993 mkr (6 087), fördelat på likvida medel om 2 689 mkr (2 491), likviditetsplaceringar om 180 mkr (371) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 1 125 mkr (3 225). Totalt har obligationer om 4 146 mkr, med förfall under första halvåret, återbetalats enligt plan.

Utöver likviditeten om 3 993 mkr har SBB betydande innehav i börsnoterade bolag, med ett sammanlagt marknadsvärde om 7 675 Mkr vid kvartalets utgång.

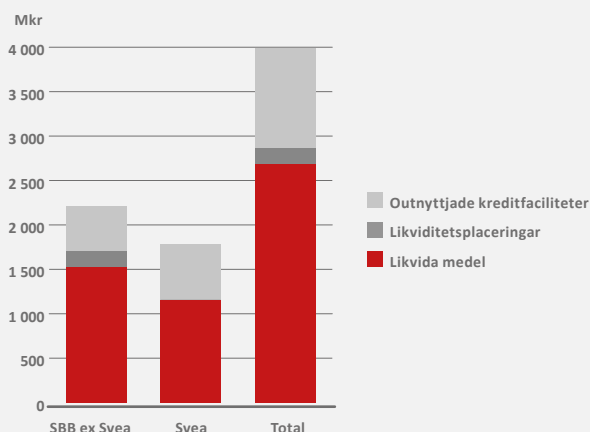
En stor del av SBB koncernens investering sker genom dotterbolaget Sveafastigheter som nått investment grade rating under 2025. Sveafastigheter har även noterats på Nasdaq och har därmed tillgång till såväl eget som lånat kapital. Intressebolagen Nordiqs och Public property invest finansierar sig också med hjälp av investment grade rating. Dessa bolag ger idag utdelning till SBB. De senaste årens strukturarbete har medfört finansiella fördelar för SBB.

SBB erbjuder fortsatt, på bilateral nivå, utbyte av obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), SBB Treasury Oyj mot obligationer utställda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ). Syftet är att förbättra finansieringsstrukturen vilket gynnar såväl SBB som dess finansärer.

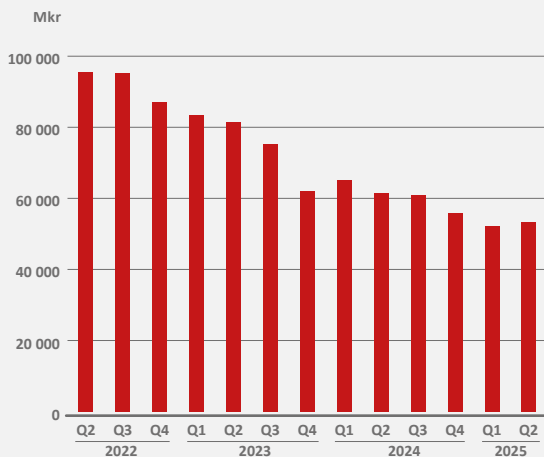
Nyckeltal

	policy	2025-06-30	2024-12-31
Räntebärande skuld, mkr		53 287	55 737
Belåningsgrad, %	< 50	59	61
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	21	20
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	2,3	2,0
Likviditet, mkr	> 1 000	3 993	6 087
Kapitalbindning, år	2-5	2,7	2,9
Räntebindning, år		2,7	3,1

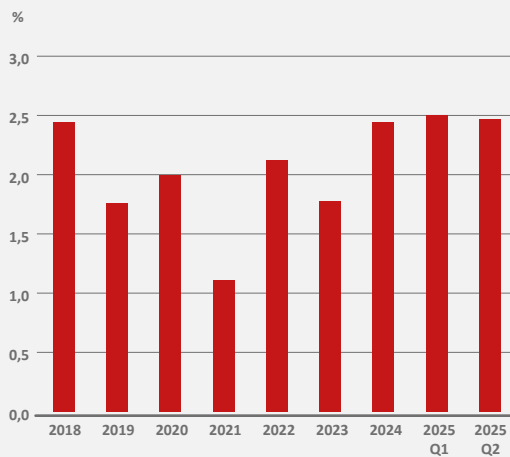
Likviditet



Räntebärande skuld



Snittränta



Kapitalbindning

Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv3 2025	358	3 198	3 555	7%
Kv4 2025	145	687	832	2%
Kv1 2026	-	40	40	0%
Kv2 2026	-	3 168	3 168	6%
Kommande 12 mån	503	7 092	7 595	14%
Kv 3-4 2026	5 727	70	5 797	11%
2027	10 090	9 201	19 291	36%
2028	8 583	460	9 043	17%
2029	10 497	67	10 564	20%
2030	300	67	367	1%
2031	-	67	67	0%
2032	-	67	67	0%
>2032	557	494	1 051	2%
Totalt	36 257	17 585	53 842	100%

Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	Andel, %	
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	10 592	20%
Obligationslån	35 152	66%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	7 079	13%
Obligationslån	465	1%
Summa räntebärande skulder	53 287	100
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	555	
Total nominell skuld	53 842	

Valutaexponering

Belopp i Mkr	SEK	EUR	NOK	DKK	USD	Total
Totala tillgångar	73 636	7 671	3 794	872	-	85 972
Nominell skuld	-16 444	-35 433	-688	-326	-951	-53 842
Valutaderivat	-1 273	197	-	-	904	-173
Netto	55 919	-27 565	3 107	545	-48	31 958

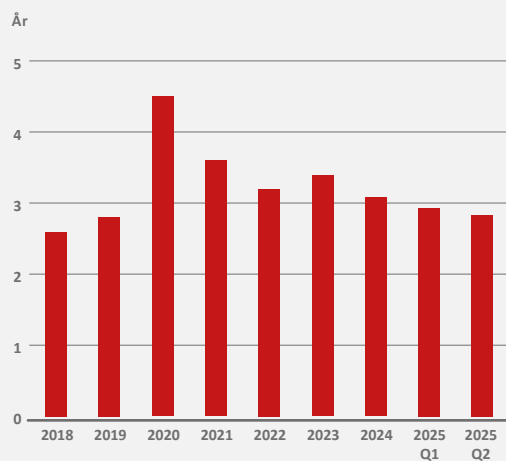
Räntebindning

Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar	Snittränta inklusive räntesäkringar
2025	2 195	12 104	14 298	27%	1 379	3%	9,50%
2026	5 727	260	5 987	11%	8 997	17%	1,93%
2027	9 598	5 221	14 819	27%	17 897	33%	2,49%
2028	7 683	-	7 683	14%	9 003	17%	0,98%
2029	10 497	-	10 497	19%	15 635	29%	2,06%
2030	-	-	-	-	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	-	-	-	-
2032	-	-	-	-	64	-	-6,98%
>2032	557	-	557	1%	557	1%	4,25%
Totalt	36 257	17 585	53 842	100%	54 015	100%	2,47%

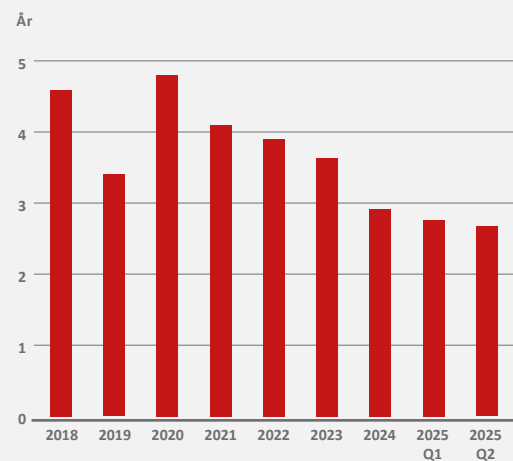
1) Inklusive cross currency basis swaps.

2) En intäktsdel och kostnadsdel kopplat till räntederivat.

Räntebindning



Kapitalbindning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 676	2 110	845	1 001	3 708
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-424	-532	-174	-227	-874
Underhåll	-61	-98	-9	-48	-189
Fastighetsskatt	-36	-35	-18	-17	-74
Driftnetto	1 155	1 444	643	709	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	95	11	45	11	135
Administration	-427	-522	-219	-313	-1 054
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-35	-	-21	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	822	899	470	385	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-404	-4 440	-273	-2 456	-5 422
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-11	-320	-	-320	-351
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	7	-14	7	-13	-23
Rörelseresultat	414	-3 875	203	-2 405	-5 245
Resultat från joint ventures och intresseföretag	69	-954	74	-917	-1 611
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	1 054	843	584	555	1 742
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	275	-1 340	205	-1 131	-1 764
<i>varav finansiella poster</i>	-1 223	-796	-641	-497	-2 047
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>	-15	224	-16	-28	63
<i>varav skatt</i>	40	-51	4	11	-215
<i>varav försäljningsresultat</i>	-	108	-	116	372
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	-62	58	-61	58	238
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	8	-48	-1	-18	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	464	201	253	42	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-747	-730	-382	-309	-1 387
Resultat av förtidslösen lån	26	798	-5	2	1 138
Valutakursdifferenser	1 130	-30	-813	126	-328
Tomträtsavgälder	-11	-9	-5	-4	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-374	-34	-242	-20	-193
Resultat före skatt	980	-4 680	-917	-3 502	-7 174
Aktuell skatt	-104	-337	36	-223	-625
Uppskjuten skatt	-79	1 392	90	1 133	1 295
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	11	320	11	320	351
PERIODENS RESULTAT	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	861	-3 199	-715	-2 273	-6 033
Innehav utan bestämmande inflytande	-52	-106	-65	2	-120
PERIODENS RESULTAT	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54
Resultat per stamaktie D	1,00	1,00	0,50	0,5	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Periodens resultat	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-217	59	-174	45	-51
Omräkningsdifferenser	-35	-344	73	300	-532
PERIODENS TOTALRESULTAT	556	-3 590	-881	-1 926	-6 736
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	609	-3 484	-816	-1 927	-6 616
Innehav utan bestämmande inflytande	-52	-106	-65	2	-120
PERIODENS TOTALRESULTAT	556	-3 590	-881	-1 926	-6 736

Kommentarer koncernens resultaträkning

RESULTAT

Förvaltningsresultat minskade med 12 procent till 360 mkr (410). Förvaltningsresultatet påverkas negativt av ett försämrat finansnetto hänförligt

till joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 0,24 kronor (0,28).

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	822	899	470	385	1 627
Ränteintäkter och liknande resultatposter	464	201	253	42	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-747	-730	-382	-309	-1 387
Tomträttsavgälder	-11	-9	-5	-4	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 054	843	584	555	1 742
varav finansiella poster	-1 223	-796	-641	-497	-2 047
Förvaltningsresultat	360	410	278	170	610

Hyrestillväxt 1,3 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 676 mkr (2 110). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 739 mkr (1 211) samhälle, 801 mkr (755) bostäder, 10 mkr (10) utbildning och 126 mkr (134) utveckling.

Uthyrningsgrad på 93,9 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,9 procent (92,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning var 8 år (10).

Driftnettot stiger 3,7 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -522 mkr (-666).

Administrationskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -427 mkr (-522), av vilka Sveafastigheter utgjorde -170 mkr (-150) och resterande SBB-koncernen -257 mkr (-372).

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Sveafastigheter	-170	-150	-85	-89	-319
Resterande SBB-koncernen	-257	-372	-134	-224	-735
Administrationskostnader	-427	-522	-219	-313	-1 054

Periodens administrationskostnader innefattar kostnader av extraordinär och engångskaraktär om -25 mkr hänförligt till bland annat avslutad obligationstvist.

Förvärvs- och omstrukturingskostnader

Förvärvs- och omstrukturingskostnader uppgick till - mkr (-35).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -404 mkr (-4 440), varav -143 mkr (-2 777) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande -0,3 procent i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras primärt av ökade projekt- och driftkostnader. Det viktade avkastningskravet har under perioden minskat från 5,27 procent till 5,25 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -260 mkr (-1 663) och består till största delen av att projekt har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från försäljningar.

Goodwill

Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -11 mkr (-320).

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 69 mkr (-954). Se vidare information på sid 10-11.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till 8 mkr (-48) och avser bedömda kreditförluster. I perioden har en tidigare befarad kreditförlust lösts upp. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 862 mkr (230). Förändringen beror till största del på positiv effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till 1 130 mkr (-30). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 12-13.

Räntenettot uppgår till -283 mkr (-529). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag och att koncernen minskar skuldsättningen löpande.

Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 26 mkr (798) för perioden.

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Finansnetto					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	464	201	255	42	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-747	-730	-381	-309	-1 387
Räntenetto	-283	-529	-126	-267	-695
Resultat förtidslösen lån	26	798	-5	2	1 138
Valutakursdifferenser	1 130	-30	-813	126	-328
Tomträttsavgälder	-11	-9	-5	-4	-17
Finansnetto	862	230	-949	-143	98

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till -374 mkr (-34) vilket är främst hänförligt till negativ värdeförändring av derivat om -342 mkr (-10) samt en negativ kursutveckling på aktierna i Arlandastad, Heba och JM.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 980 mkr (-4 680). Skatt på periodens resultat uppgick till -172 mkr (1 375), varav -104 mkr (-337) avsåg aktuell skatt och -79 mkr (1 392) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter, underskottsavdrag och finansiella instrument. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 11 mkr (320). Periodens resultat efter skatt uppgick till 808 mkr (-3 305).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	1 253	2 372	1 264
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 253	2 372	1 264
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	54 438	54 417	55 653
Nyttjanderätt tomträtt	586	547	563
Inventarier	125	97	131
Summa materiella anläggningstillgångar	55 149	55 061	56 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 194	16 455	15 551
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	7 785	8 191	7 456
Derivat	135	491	291
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	903	810	719
Andra långfristiga fordringar	327	415	350
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 343	26 362	24 368
Summa anläggningstillgångar	81 746	83 794	81 980
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	226	243	240
Kortfristiga fordringar			
Derivat	23	159	34
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	138	13
Kundfordringar	54	74	68
Övriga fordringar	517	665	1 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227	390	168
Summa kortfristiga fordringar	826	1 427	1 471
Likviditetsplaceringar	180	207	371
Likvida medel	2 689	5 747	2 491
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	2 868	5 953	2 862
Tillgångar som innehas för försäljning	306	-	309
Summa omsättningstillgångar	4 226	7 624	4 882
SUMMA TILLGÅNGAR	85 972	91 419	86 862

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	181	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	27 306	26 624	26 624
Reserver	-1 482	-1 258	-1 447
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-12 510	-10 292	-13 125
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	13 495	15 239	12 217
Hybridobligation	8 228	13 311	7 879
Övriga reserver	509	1 158	715
Innehav utan bestämmande inflytande	5 648	168	5 774
Summa eget kapital	27 880	29 876	26 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 592	13 419	13 833
Obligationslån	35 152	32 833	34 328
Derivat	328	283	184
Uppskjutna skatteskulder	2 046	1 143	1 824
Leasingskulder tomträtter	566	528	542
Övriga långfristiga skulder	41	59	138
Summa långfristiga skulder	48 725	48 263	50 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 079	3 003	2 982
Obligationslån	465	6 134	4 594
Derivat	32	23	6
Leverantörsskulder	105	116	47
Leasingskulder tomträtter	21	20	20
Aktuella skatteskulder	224	151	360
Övriga skulder	572	716	570
Beslutad utdelning	-	2 133	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870	983	847
Summa kortfristiga skulder	9 369	13 279	9 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	85 972	91 419	86 862

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 253 mkr (1 264). Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -11 mkr (-320). Vid periodens utgång är 233 mkr (244) av redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter som vid förvärvet avsåg minskade finansierings- och administrationskostnader. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 54 438 mkr (55 653). 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 viktat avkastningskrav på 5,25 procent (5,27) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 220 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. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid 7-8.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	55 653
Förvärv	205
Investeringar	649
Försäljningar	-1 621
Orealiserade värdeförändringar	-143
Omräkningsdifferens	-306
Verkligt värde vid periodens slut	54 438

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 693/-2 699
Driftkostnader	+/- 5%	-810/805
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 301/1 375
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 112/2 352

Joint ventures och intresseföretag

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

De största innehaven utgörs av SBB Residential Property AB, SBB Infrastructure AB, SBB Social Facilities, Public Property Invest ASA och Nordiqs AB. För mer information se sid 10-12.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 16 194 mkr (15 551) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 7 785 mkr (7 456).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 2 689 mkr (2 491) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 180 mkr (371). Spärrade likvida medel uppgick till 19 mkr (13). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 1 125 mkr (2 500). Se mer information på s.13.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 13 495 mkr (12 217). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 27 880 mkr (26 585). Se mer information på sid 21.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2025-06-30 netto till 2 046 mkr (1 824) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 3 897 mkr. Under perioden har underskott om totalt 1 246 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 53 287 mkr (55 737), varav 17 670 mkr (16 816) avsåg skulder till kreditinstitut och 35 617 mkr (38 922) avsåg obligationslån. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, nyupptagning av skuld till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 13-14.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	980	-4 680	-917	-3 502	-7 174
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	10	10	5	5	19
Värdeförändringar fastigheter	404	4 440	273	2 456	5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	11	320	-	320	351
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	1 076
Resultat bostadsproduktion	-7	14	-7	13	23
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-69	954	-74	917	1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-8	48	1	18	223
Värdeförändringar finansiella instrument	374	34	242	20	193
Finansnetto	-863	-231	948	143	-98
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	292	131	292	131	382
Erlagd ränta	-567	-911	-180	-577	-1 432
Erhållen ränta	179	146	120	77	314
Betald skatt	-234	-287	-161	-120	-364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	502	-13	543	-100	546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	456	-282	136	6	-727
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-148	-184	-231	-272	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810	-478	448	-366	-226
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-577	-566	-347	-430	-1 118
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-205	-400	-199	-199	-1 762
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	1 443	9 832	1 146	5 814	11 714
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-	-1	-	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-24	-173	-6	-173	-612
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-246	-105	21	-7	-384
Kassaflöden från finansiella tillgångar	2	341	23	336	551
Förändring andra långfristiga fordringar	-	-15	-	-22	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	390	8 915	637	5 320	8 345
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	-4	12	-4	12	12
Återköp D-aktier	-	-352	-	-352	-352
Inlösen / emission hybridobligationer	257	-713	257	-	-3 137
Utbetald utdelning	-	-	-	-	-2 133
Utbetald ränta hybridobligationer	-48	-	-48	-	-405
Avyttring till minoriteter	-23	-	-	-	-
Tillskott från minoriteter	-	18	-	-	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-32	47	1	47	-
Upptagna lån	4 068	3 409	2 042	3 409	8 237
Amortering av lån	-5 124	-8 938	-1 523	-5 229	-14 640
Förändringar övriga långfristiga skulder	-97	-38	-8	-93	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 003	-6 555	717	-2 206	-9 487
Periodens kassaflöde	197	1 881	1 802	2 747	-1 368
Likvida medel vid periodens början	2 491	3 845	853	3 003	3 845
Periodens kassaflöde	197	1 881	1 802	2 747	-1 368
Valutakursändring likvida medel	1	20	34	-4	14
Likvida medel vid periodens slut	2 689	5 747	2 689	5 747	2 491

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-8 252	17 622	15 741	1 036	2 445	36 845
Periodens resultat	-	-	-	-3 199	-3 199	-	-	-106	-3 305
Övrigt totalresultat	-	-	-344	59	-285	-	-	-	-285
Periodens totalresultat	-	-	-344	-3 140	-3 484	-	-	-106	-3 590
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-283	-283	-	-	-	-283
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-379	-379	-	379	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	1 974	1 974	-2 430	-257	-	-713
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-357	-357	-	-	-	-357
Återföring utdelning hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Utdelning hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	533	533	-	-	-2 171	-1 638
Utgående eget kapital 2024-06-30	165	26 624	-1 258	-10 292	15 239	13 311	1 158	168	29 876
Periodens resultat	-	-	-	-2 834	-2 834	-	-	-14	-2 848
Övrigt totalresultat	-	-	-189	-111	-300	-	-	-	-300
Periodens totalresultat	-	-	-189	-2 945	-3 134	-	-	-14	-3 148
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-118	-118	-	118	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	3 570	3 570	-5 432	-561	-	-2 423
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-635	-635	-	-	-	-635
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	-	5 677	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-	-57	-130
Utgående eget kapital 2024-12-31	165	26 624	-1 447	-13 125	12 217	7 879	715	5 774	26 585
Ingående eget kapital 2025-01-01	165	26 624	-1 447	-13 125	12 217	7 879	715	5 774	26 585
Periodens resultat	-	-	-	861	861	-	-	-52	808
Övrigt totalresultat	-	-	-35	-217	-253	-	-	-	-253
Periodens totalresultat	-	-	-35	644	608	-	-	-52	556
Emission B-aktier	16	682	-	-	698	-	-	-	698
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-101	-101	-	-	-	-101
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	207	207	-	-207	-	-
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	-	-92	-92	349	-	-	257
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-74	-32
Utgående eget kapital 2025-06-30	181	27 306	-1 482	-12 510	13 495	8 228	509	5 648	27 880

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten ränta per 2025-06-30 uppgår till 363 763 764 kr.

Det egna kapitalet uppgick per 2025-06-30 till 27 880 mkr (26 585).

Hybridobligationer

Det egna kapitalet inkluderar emitterade hybridobligationer med ett nominellt värde om 8 737 Mkr (8 594), varav 509 Mkr (715) avser orealiserad valutaursförändring och redovisas under övriga reserver.

Under perioden uppgår ränta på hybridobligation till -56 mkr varav -33 mkr avser uppskjuten ränta från 2024 och -23 mkr ränta avseende 2025.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 364 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -203 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 648 mkr (5 774) och består till största del utav Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 61,7 procent (61,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 38,3 procent (38,8).

Innehav utan bestämmande inflytande utgörs även utav minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där Sveafastigheter inte äger samtliga aktier i bolagen. Det gör att SBB redovisar en minoritetsandel avseende dessa bolag.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 32 procent (31), den justerade soliditeten till 35 procent (32) och belåningsgraden till 59 procent (61).

Segmentredovisning

SBB har under perioden ändrat sin segmentsindelning till Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Se sid 29 för mer information.

Perioden januari–juni, 2025

Perioden 2025-01-01 - 2025-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	739	801	10	126	1 676	-	1 676
Fastighetskostnader	-169	-287	-3	-62	-522	-	-522
Driftnetto	570	514	7	64	1 155	-	1 155
Övriga förvaltningsintäkter	41	44	10	-	95	-	95
Administration	-	-	-	-	-	-427	-427
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	610	559	17	64	1 250	-427	822
Värdeförändringar fastigheter	-110	-379	8	77	-404	-	-404
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-11	-	-	-	-11	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	489	187	25	141	841	-427	414
Resultat från joint venture och intresseföretag	-290	-5	342	22	69	-	69
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-2	-	-	10	8	-	8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	464	464
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	398	398
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-374	-374
Resultat före skatt	196	182	367	173	917	62	980
Skatt	-	-	-	-	-	-172	-172
Periodens resultat	196	182	367	173	917	-110	808
Förvaltningsfastigheter	19 428	29 569	440	5 001	54 438	-	54 438
Investeringar	80	456	1	113	650	-	650
Värde per kvm (kr)	22 615	28 005	18 669	18 082	28 082	-	28 082
Överskottsgrad	77%	64%	68%	51%	69%	-	69%

Perioden januari–juni, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 211	755	10	134	2 110	-	2 110
Fastighetskostnader	-307	-290	-4	-64	-666	-	-666
Driftnetto	904	465	6	70	1 444	-	1 444
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	11	-	11	-	11
Administration	-	-	-	-	-	-522	-522
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-35	-35
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	904	465	17	70	1 455	-557	899
Värdeförändringar fastigheter	-2 583	-1292	-44	-522	-4 440	-	-4 440
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-320	-	-	-	-320	-	-320
Resultat bostadsproduktion	-	-14	-	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-1 999	-841	-27	-452	-3 319	-557	-3 875
Resultat från joint venture och intresseföretag	-682	190	-606	144	-954	-	-954
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-17	-	-	-31	-47	-	-47
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	201	201
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	30	30
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-34	-34
Resultat före skatt	-2 698	-651	-633	-339	-4 321	-360	-4 680
Skatt	-	-	-	-	-	1 375	1 375
Periodens resultat	-2 698	-651	-633	-339	-4 321	1 014	-3 305
Förvaltningsfastigheter	21 652	27 607	440	4 718	54 417	-	54 417
Investeringar	290	282	-4	40	608	-	608
Värde per kvm (kr)	25 133	28 748	18 677	15 599	25 336	-	25 336
Överskottsgrad	75%	62%	61%	52%	68%	-	68%

Andra kvartalet, 2025

Perioden 2025-04-01 - 2025-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveck- ling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	376	405	5	60	846	-	845
Fastighetskostnader	-73	-98	-1	-29	-201	-	-201
Driftnetto	303	307	4	31	643	-	643
Övriga förvaltningsintäkter	21	21	3	0	45	-	45
Administration	-	-	-	-	-	-219	-219
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	324	328	7	31	690	-219	470
Värdeförändringar fastigheter	-115	-229	2	69	-273	-	-273
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	209	107	9	100	424	-219	203
Resultat från joint venture och intresseföretag	-184	-5	202	60	74	-	74
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-1	-	-	-	-1	-	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	253	253
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-1 205	-1 205
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-242	-242
Resultat före skatt	24	103	212	160	497	-1 412	-917
Skatt	-	-	-	-	-	136	136
Periodens resultat	24	103	212	160	497	-1 276	-780
Förvaltningsfastigheter	19 428	29 569	440	5 001	54 438	-	54 438
Investeringar	80	532	1	113	727	-	727
Värde per kvm (kr)	22 615	28 005	18 669	18 082	28 082	-	28 082
Överskottsgrad	80%	76%	80%	52%	76%	-	76%

Andra kvartalet, 2024

Perioden 2024-04-01 - 2024-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveck- ling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	546	381	5	69	1 001	-	1 001
Fastighetskostnader	-140	-121	-2	-29	-293	-	-293
Driftnetto	406	260	3	40	709	-	709
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	-	11	11	-	11
Administration	-	-	-	-	-	-313	-313
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	406	260	3	51	720	-335	385
Värdeförändringar fastigheter	-1 769	-628	-2	-56	-2 456	-	-2 456
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-320	-	-	-	-320	-	-320
Resultat bostadsproduktion	-	-13	-	-	-13	-	-13
Rörelseresultat	-1 683	-382	1	-5	-2 070	-335	-2 405
Resultat från joint venture och intresseföretag	-558	252	-856	245	-917	-	-917
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	14	-	-	-31	-16	-	-16
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	42	42
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-185	-185
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-20	-20
Resultat före skatt	-2 227	-130	-855	208	-3 004	-499	-3 502
Skatt	-	-	-	-	-	1 230	1 230
Periodens resultat	-2 227	-130	-855	208	-3 004	731	-2 271
Förvaltningsfastigheter	21 652	27 607	440	4 718	54 417	-	54 417
Investeringar	167	275	2	29	472	-	472
Värde per kvm (kr)	25 133	28 748	18 677	15 599	25 336	-	25 336
Överskottsgrad	74%	68%	62%	58%	71%	-	71%

Helår 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveck- ling	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 962	1 466	20	260	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-446	-556	-6	-129	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	1 516	910	13	132	2 572	-	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	59	53	23	-	135	-	135
Administration	-	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 575	963	36	132	2 707	-1 079	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-3 098	-1 590	-46	-688	-5 422	-	-5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-23	-	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-2 950	-650	-10	-556	-4 166	-1 079	-5 245
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-190	-	-	-33	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-594	-594
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 162	-570	-913	-355	-6 001	-1 174	-7 174
Skatt	-	-	-	-	-	1 021	1 021
Periodens resultat	-4 162	-570	-913	-355	-6 001	-152	-6 153
Förvaltningsfastigheter	20 095	30 187	436	4 934	55 653	-	55 653
Investeringar	405	655	1	64	1 125	-	1 125
Värde per kvm (kr)	22 264	28 356	18 503	20 452	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	77%	62%	67%	51%	69%	-	69%

Hållbarhet

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- fastigheternas energiprestanda
- säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- affärsetik och motverkande av korruption i alla led

Konkreta åtgärdsplaner för att höja energiprestandan har tagits fram för cirka 220 fastigheter. Åtgärdsplanerna ska genomföras stegvis under de närmaste åren och kommer att resultera i en kraftigt minskad energianvändning och minskat klimatavtryck samtidigt som de ökar bolagets driftnetto och minskar riskerna kopplade till framtida energiprestandakrav. SBB engagerar sig även aktivt i sina dotterbolag och intressebolag för att även de ska bidra till energiomställningen och minimera sina risker kopplade till hållbarhetsfrågor.

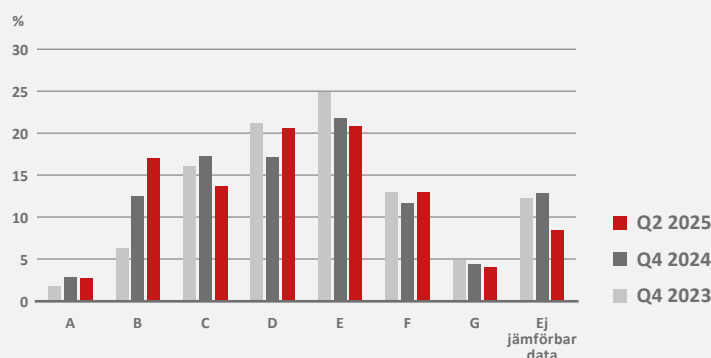
Goda arbetsvillkor och affärsetik i alla led är centrala frågor i SBB:s hållbarhetsarbete. Alla samarbetspartners ska förstå och underteckna SBB:s uppförandekod för leverantörer som bland annat ställer krav på arbetsvillkor, affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs regelbundet skyddsronder, säkerhetsbedömningar och säkerhetsutbildningar. Bakgrundskontroller på entreprenörer och underentreprenörer görs rutinmässigt.

Våra mål:

Energi: Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030:

- Alla fastigheter når energiklass E som lägst
- Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

Energiklass, andel av marknadsvärde



Energianvändning MWh

Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad	Samhälle		Bostäder		Utbildning		Utveckling	
	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
El	11 483	11 697	9 841	9 384	86	87	1 888	2 014
Värme	17 416	17 478	31 315	32 718	-	-	3 028	3 243
Kyla	38	33	-	-	-	-	-	-
Summa	28 937	29 209	41 155	42 102	86	87	4 916	5 257
Förändring (%)	-0,9%		-2,2%		-0,9%		-6,5%	
Urvalets storlek (antal fastigheter)	79	79	134	134	1	1	11	11
Urvalets storlek (area)	240 169	240 169	437 606	437 606	1 336	1 336	106 313	106 313
Intensitet (kWh/kvm)	120,48	121,62	94,05	96,21	64,15	64,75	46,25	49,45

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 30 juni 2025 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 5,66 kr, och motsvarande för serie D var 8,42 kr per 30 juni 2025. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 9 168 mkr och serie D var 1 256 mkr. Under de senaste 6 månaderna har i genomsnitt cirka 25 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 121 mkr.

	Betalkurs, kr	
	2025-06-30	2024-06-30
B-aktier	5,66	5,39
D-aktier	8,42	7,09

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-jun 2025	jan-jun 2024
B-aktier	121	120
D-aktier	6	12

Ägarna

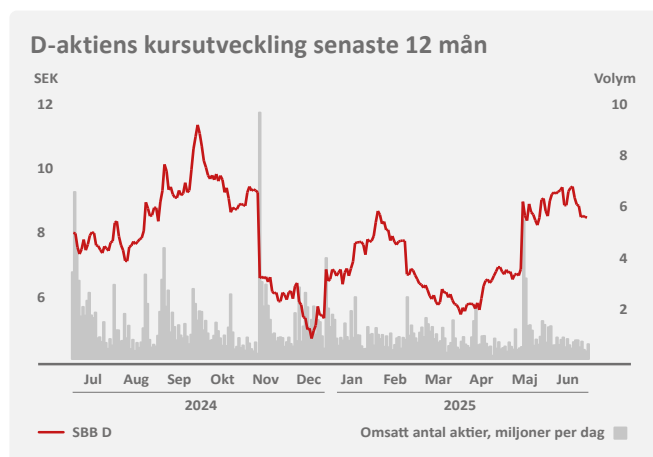
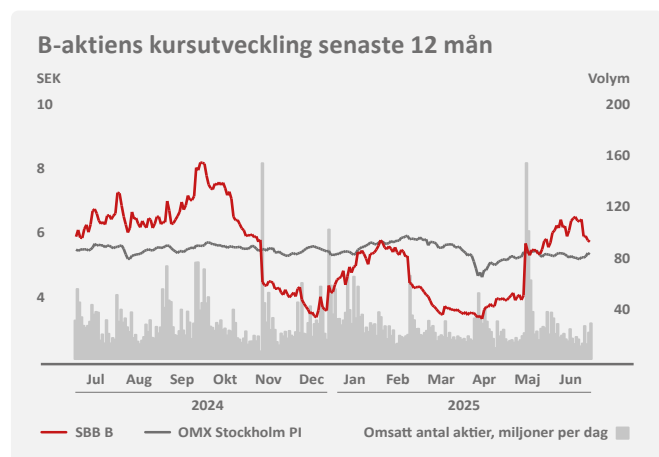
Vid utgången av andra kvartalet 2025 fanns 180 664 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 15 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2024. Aktiekapitalet uppgick per 30 juni 2025 till 181 mkr med ett kvotvärde på

0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D.

Stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av Serie A och B, dock högst två kr per aktie och år. Om utdelningen per stamaktie av Serie D understiger två kronor per aktie och år ska utdelningsbegränsningen räknas upp med ett belopp med vilket utdelningen understigit två kronor.

Aktier i eget förvar

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



Ägarstrukturen per 2025-06-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	3,77	12,26
Dragfast AB	36 163 467	32 000 000	-	3,85	10,76
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,11	6,99
Aker Capital	-	180 561 931	-	10,21	4,94
Vanguard	-	46 592 424	5 812 938	2,96	1,43
Avanza Pension	-	32 338 139	18 850 116	2,89	1,40
Marjan Dragicevic	-	34 700 000	3 471	1,96	0,95
Handelsbanken Fonder	-	28 727 586	3 887 236	1,84	0,89
BlackRock	-	24 805 682	-	1,40	0,68
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Swedbank Försäkring	-	19 269 939	3 740 463	1,30	0,63
Jupiter Asset Management	-	17 705 306	-	1,00	0,48
Storebrand Asset Management	-	17 373 001	-	0,98	0,47
Thomas Kjessler med bolag	-	16 428 400	-	0,93	0,45
Övriga	-	851 975 423	115 659 902	54,72	26,45
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	100	100

Den 10 juli erhöills godkännande för Aker Capital att byta 125 miljoner B-aktier mot 101 miljoner A-aktier. Utbytet skedde med Dragfast AB, Arvid Svensson Invest, samt Sven-Olof Johansson.

Ägarstrukturen per 2025-07-10

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
Aker Capital	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Dragfast AB	-	88 000 001	-	4,98	2,41
Arvid Svensson Invest	-	77 255 304	-	4,37	2,11
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Övriga ägare	-	1 102 266 597	148 178 126	70,71	34,18
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 409 200 088	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	209 977 491	1 409 200 088	193 865 905	100	100

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	290	67	125	58	347
Personalkostnader	-63	-43	-39	-25	-99
Övriga rörelsekostnader	-259	-265	-105	-192	-592
Rörelseresultat	-32	-240	-19	-159	-345
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-52	-	-50	-	-928
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/Joint ventures	-	-11	-	-11	-11
Ränteintäkter och liknande resultatposter	249	10 012	256	5 071	18 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	-387	-11 125	-202	-5 658	-17 635
Resultat av förtidslösen lån	26	44	-5	-	425
Valutakursdifferenser	438	-971	-70	156	-1 417
Värdeförändringar finansiella instrument	-311	-16	-258	-17	-238
Resultat efter finansiella poster	-68	-2 308	-347	-619	-1 838
Resultat före skatt	-68	-2 308	-347	-619	-1 838
Skatt	27	462	114	80	194
PERIODENS RESULTAT	-41	-1 846	-233	-539	-1 644

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-41	-1 846	-233	-539	-1 644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-41	-1 846	-233	-539	-1 644

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 60 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -322 mkr (-308).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15 464	35 180	14 764
Andelar i intressebolag/joint ventures	-	10 321	1 226
Fordringar hos koncernföretag	-	-	17 792
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	4 412	-
Uppskjutna skattefordringar	-	952	50
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	16 878	737	1
Derivat	118	481	234
Övriga långfristiga fordringar	1	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 461	52 083	34 067
Summa anläggningstillgångar	32 461	52 083	34 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	441	13
Derivat	23	159	34
Kundfordringar	9	6	17
Aktuella skattefordringar	207	80	52
Övriga fordringar	48	13	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	995	386	82
Summa kortfristiga fordringar	1 287	1 085	437
Likviditetsplaceringar	-	169	341
Kassa och bank	615	4 528	1 323
Summa omsättningstillgångar	1 902	5 782	2 101
SUMMA TILLGÅNGAR	34 363	57 865	36 170
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	181	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	28 406	27 724	27 724
Balanserat resultat	-24 090	-25 782	-22 457
Hybridobligation	8 389	14 172	8 297
Årets resultat	-41	-1 846	-1 644
Summa fritt eget kapital	12 665	14 269	11 921
Summa eget kapital	12 846	14 434	12 086
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 391	2 862	2 353
Obligationslån	1 522	15 694	1 689
Skulder till intressebolag/joint ventures	113	-	107
Derivat	257	283	161
Uppskjuten skatteskuld	28	-	-
Skulder hos koncernbolag	16 060	14 121	14 048
Summa långfristiga skulder	19 372	32 959	18 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 326	585	594
Obligationslån	502	6 134	4 630
Derivat	-	23	6
Leverantörsskulder	4	5	-
Övriga skulder	2	129	40
Skuld utdelning	-	2 133	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226	1 378	372
Summa kortfristiga skulder	2 061	10 388	5 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 363	57 865	36 170

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

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:s Årsredovisning 2024, sid 69-70.

Transaktioner med närstående

Räntekostnader avseende skulder till joint ventures och intresseföretag uppgår till -109 mkr (-92). Ränteintäkter på fordringar på joint ventures och intressebolag uppgår till 561 mkr (259). Posterna netto-redovisas inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter.

SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intressebolag om 95 mkr (11). Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter.

För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2024 sid 108-114.

Segmentsredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment. Från och med första kvartalet 2025 har segmentindelningen 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:s senaste årsredovisning.

Händelser efter periodens utgång

- SBB har i juli erhållit nödvändiga regulatoriska godkännanden från ISP, vilket innebär att styrelsen i SBB därmed utgörs av följande åtta ordinarie ledamöter: Lennart Sten, styrelseordförande, Øyvind Eriksen, vice styrelseordförande samt Ilija Batljan, Lennart Schuss, Hans Runesten, Han-Suck Song, Tone Kristin Omsted och Kjell Inge Røkke som styrelseledamöter.

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

Stockholm den 20 augusti 2025

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Kjell Inge Røkke
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 augusti 2025 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

SBB nyckeltal

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	54 438	54 417	54 438	54 417	55 653
Antal fastigheter	847	843	847	843	853
Antal kvm, tusental	2 215	2 178	2 215	2 178	2 232
Överskottsgrad, %	69	68	76	71	69
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
Direktavkastning fastigheter, %	4,8	4,9	-	-	4,9
Värdeutveckling fastigheter, %	-3,1	-7,7	-	-	-4,2
Totalavkastning fastigheter, %	1,8	-2,8	-	-	0,7
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	1,3	7,2	0,2	9,6	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	3,7	8,9	3,5	11,3	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	94,5	-	-	93,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %	90,7	92,8	-	-	91,5
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	10	8	10	8
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	1 676	2 110	845	1 001	3 708
Driftnetto, mkr	1 155	1 444	643	709	2 572
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	19	23	20	27	23
Förvaltningsresultat, mkr	360	410	278	170	610
Periodens resultat, mkr	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	502	-13	543	-100	546
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	13 495	15 239	13 495	15 239	12 217
Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %	13	-39	-21	-56	-40
Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %	6	-20	-11	-28	-19
Belåningsgrad, %	59	54	59	54	61
Säkerställd belåningsgrad, %	21	18	21	18	20
Soliditet, %	32	33	32	33	31
Justerad soliditet, %	35	34	35	34	32
Ej pantsatt kvot, ggr	0,87	1,64	0,87	1,64	1,24
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	-	-	2,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde, mkr	12 910	12 008	12 910	12 008	11 114
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	7,97	8,26	7,97	8,26	7,64
Långsiktigt substansvärde, mkr	14 403	14 500	14 403	14 500	12 598
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,90	9,97	8,90	9,97	8,66
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,24	0,28	0,18	0,12	0,42
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54
Resultat per stamaktie D, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 490 073 744	1 454 615 648	1 525 142 190	1 454 615 648	1 454 615 648
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	192 639 043	149 208 126	191 384 917	170 804 921
Antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126

Definitioner

Finansiella definitioner

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Sammanlagda Administrationskostnader för SBB inklusive administrationskostnader i joint venture-bolag där SBB äger 100% av stamaktierna, med avdrag för fakturerade administrationskostnader från SBB till sådana joint venture-bolag, i förhållande till sammanlagda hyresintäkter för SBB inklusive sådana joint venture-bolag.

Nyckeltalet illustrerar administrationskostnader i förhållande till de sammanlagda hyresintäkterna då SBB redovisar de fulla administrationskostnaderna medan hyresintäkterna i joint-venturebolagen redovisas inom resultatandelar från joint venture och intressebolag.

Aktuellt substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent.

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

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

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

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

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

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

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

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och övrig goodwill.

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

Nettoskuld, kr

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

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster (senaste 12 månader) med tillägg för förvaltningsresultat från JV och intresseföretag med avdrag för skatt, i relation till räntenetto exkl. resultat för förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

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

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

Direktavkastning fastigheter, %

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

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

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, exklusive segment Utveckling.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta. Då fastigheter inom segmentet Utveckling från tid till annan kan vara medvetet tomställda för strukturella förändringar i syfte att realisera en fastighets bedömda fulla värdepotential exkluderas segmentet Utveckling.

Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, inklusive segment Utveckling.

Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhälls- och utbildningsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Totalavkastning fastigheter, %

Summan av Direktavkastning fastigheter, 12 månader, % och Värdeutveckling fastigheter, 12 månader, %.

Nyckeltalet ger ett mått på hur väl bolagets förvaltningsfastigheter avkastar.

Värdeutveckling fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter (senaste 12 månader), i förhållande till Förvaltningsfastigheter vid 12-månaders periodens början.

Nyckeltalet ger ett mått på förvaltningsfastigheternas värdeutveckling.

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

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	1 676	2 110	845	1 001	3 708
Hysesintäkter SBB Infrastructure AB	119	114	21	89	308
Hysesintäkter SBB Social Facilities AB	330	51	165	51	383
Hysesintäkter SBB Residential Property AB	199	186	100	96	373
Hysesintäkter totalt	2 325	2 461	1 131	1 237	4 773
Administrationskostnader	-427	-522	-219	-313	-1 054
Administrationskostnader SBB Infrastructure AB	-25	-20	-12	-14	-84
Administrationskostnader SBB Social Facilities AB	-24	-9	-12	-9	-47
Administrationskostnader SBB Residential Property AB	-51	-26	-31	-15	-70
Administrationskostnader totalt	-528	-577	-274	-350	-1 255
Avgår, Förvaltningstjänster köpta från SBB	95	11	45	11	135
Administrationskostnader totalt, netto	-433	-566	-229	-340	-1 120
Administrationskostnader totalt, netto	-433	-566	-229	-340	-1 120
Hysesintäkter totalt	2 325	2 461	1 131	1 237	4 773
Administrationskostnader i förhållande till hyresintäkt, %	19%	23%	20%	27%	23%

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	861	-3 199	-724	-2 273	-6 033
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 217	17 622	13 940	17 210	17 622
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 495	15 239	13 495	15 239	12 217
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 856	16 431	13 718	16 225	14 919
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7%	-19%	-5%	-14%	-40%
Uppräkning till helår	7%	-19%	-16%	-42%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13%	-39%	-21%	-56%	-40%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
IB Totalt eget kapital	26 585	36 845	27 846	34 217	36 845
UB Totalt eget kapital	27 880	29 876	27 880	29 876	26 585
Genomsnittligt totalt eget kapital	27 233	33 361	27 863	32 047	31 715
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	3%	-10%	-3%	-7%	-19%
Uppräkning till helår	3%	-10%	-8%	-21%	-
Avkastning på totalt eget kapital	6%	-20%	-11%	-28%	-19%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	53 287	55 388	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 868	-5 953	-2 862
Räntebärande nettoskuld	50 418	49 435	52 875
Balansomslutning	85 972	91 419	86 862
Belåningsgrad	59%	54%	61%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (rullande 12 månader)	2 296	2 222	2 348
Förvaltningsfastigheter	54 438	54 417	55 653
Byggrätter och pågående projekt	-7 338	-9 126	-7 654
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	47 100	45 291	47 999
Direktavkastning	4,9%	4,9%	4,9%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, Rullande 12 månader	2 268	3 096	2 572
Driftnetto, Avvecklad verksamhet, Rullande 12 månader	-	804	-
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	2 268	3900	2 572
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	54 438	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 338	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-06-30	47 100	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	55 061	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 099	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	47 962	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	55 653	-	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 654	-	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	47 999	-	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	53 867	-	53 867
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 955	-	-7 955
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	45 912	-	45 912
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	54 417	54 417	54 417
Avgår; projekt- och byggrätter	-9 126	-9 126	-9 126
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	45 291	45 291	45 291
Förvaltningsfastigheter, 2024-03-31	-	67 343	67 343
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 248	-8 248
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-03-31	-	59 095	59 095
Förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	-	73 205	73 205
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 603	-8 603
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-12-31	-	64 602	64 602
Förvaltningsfastigheter, 2023-09-30	-	76 198	-
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljningen, 2023-09-30	-	42 092	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-10 226	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-09-30	-	108 064	-
Förvaltningsfastigheter, 2023-06-30	-	130 799	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-11 819	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-06-30	-	118 980	-
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	46 853	79 206	52 580
Direktavkastning, 12 månader	4,8%	4,9%	4,9%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 155	1 444	2 572
Uppräkning driftnetto helår	1 155	1 444	-
Justering till normaliserat driftnetto	-14	-667	-224
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 296	2 222	2 348

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 253	2 372	1 264
Ej pantsatt fastighetsvärde	16 204	22 749	15 601
Nyttjanderätt tomträtt	586	547	563
Inventarier	125	97	131
Uppskjutna skattefordringar	805	966	1 027
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	23 141	25 593	24 077
Likviditetsplaceringar	180	207	371
Kundfordringar och övriga fordringar	571	740	1 256
Derivat	159	650	325
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-14 744	-	-
Ej pantsatta tillgångar	28 280	53 919	44 617
Ej säkerställda lån	35 288	38 618	38 583
Likvida medel	-2 689	-5 747	-2 491
Netto icke säkerställd senior skuld	32 597	32 871	36 092
Ej pantsatt kvot	0,87	1,64	1,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 398	1 398	1 447
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 581	1 326	1 580
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	34	33
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 012	2 758	3 061
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 489	1 468	1 530
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 685	1 417	1 706
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	34	33
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 207	2 919	3 269
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,9%	94,5%	93,6%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utveckling	237	300	245
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utveckling	377	377	342
Ekonomisk uthyrningsgrad, Utveckling	62,9%	79,6%	71,5%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, totalt	3 249	3 058	3 305
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, totalt	3 584	3 296	3 611
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling	90,7%	92,8%	91,5%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	822	899	470	385	1 627
Ränteintäkter och liknande resultatposter	464	201	253	42	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-747	-730	-382	-309	-1 387
Tomträttsavgälder	-11	-9	-5	-4	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 054	843	584	555	1 742
varav finansiella poster	-1 223	-796	-641	-497	-2 047
Förvaltningsresultat ¹⁾	360	410	278	170	610
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 490 073 744	1 454 615 648	1 525 142 190	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat	0,24	0,28	0,18	0,12	0,42

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 32 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 155	1 455	645	720	2 572
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-199	-513	-131	218	-648
Driftnetto jämförbart bestånd	956	943	514	501	1 924
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	921	866	497	450	1 796
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	34	77	17	51	128
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	3,7%	8,9%	3,5%	11,3%	7,1%

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	1 676	2 121	846	1 012	3 708
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-318	-724	-162	-307	-930
Hyresintäkter jämförbart bestånd	1 359	1 397	684	706	2 779
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 341	1 303	683	644	2 634
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	18	94	1	62	144
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	1,3%	7,2%	0,2%	9,6%	5,5%

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Eget kapital	27 880	29 876	26 585
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	1 813	868	1 580
Summa	29 693	30 744	28 165
Balansomslutning	85 972	91 419	86 862
Justerad soliditet	35%	34%	32%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	822	899	470	385	1 627
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	-134	38	-46	46	-258
Resultat före finansiella poster	689	937	424	431	1 369

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	808	-3 305	-780	-2 271	-6 153
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-149	-75	-52	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-371	-251	-40	-125	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	52	-106	-55	2	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	340	-3 811	-950	-2 447	-6 600
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 490 073 744	1 454 615 648	1 525 142 190	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 490 073 744	1 454 615 648	1 525 142 190	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,23	-2,62	-0,62	-1,68	-4,54

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	17 670	16 421	16 816
Obligationslån	35 617	38 967	38 922
Räntebärande skuld	53 287	55 388	55 737

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	53 287	55 388	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 868	-5 953	-2 862
Räntebärande nettoskuld	50 418	49 435	52 875

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	1 551	1 895	1 627
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	768	-
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-521	-42	-258
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 031	2 621	1 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	955	360	692
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	4	-
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 404	-1 413	-1 387
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	-268	-
Summa Räntenetto	-449	-1 317	-695
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,0	2,0

Soliditet

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital	27 880	29 876	26 585
Balansomslutning	85 972	91 419	86 862
Soliditet	32%	33%	31%

Substansvärde

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Aktuellt substansvärde			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	27 880	29 876	26 585
Hybridobligation	-8 737	-14 469	-8 594
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 648	-168	-5 774
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	13 495	15 239	12 217
Återläggning av derivat	201	-344	-135
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-233	-275	-244
Övrig goodwill	-1 020	-2 097	-1 021
Stämpelskatt	221	225	228
Återläggning av uppskjuten skatt	2 046	1 143	1 824
Avdrag uppskjuten skatt	-610	-651	-615
Totalt substansvärde	14 100	13 240	12 255
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774	1 603 823 774
Totalt substansvärde per aktie	7,97	8,26	7,64
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	7,97	8,26	7,64
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 190	1 232	1 140
Totalt substansvärde	14 100	13 240	12 255
Aktuellt substansvärde	12 910	12 008	11 114
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	7,97	8,26	7,64
Långsiktigt substansvärde			
Totalt substansvärde	14 100	13 240	12 255
Återläggning övrig goodwill	1 020	2 097	1 021
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	610	651	615
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	15 731	15 988	13 890
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774	1 603 823 774
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	8,90	9,97	8,66
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,90	9,97	8,66
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 327	1 487	1 292
Totalt substansvärde	15 731	15 988	13 890
Långsiktigt substansvärde	14 403	14 500	12 598
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	8,90	9,97	8,66
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	149 208 126	149 208 126

1) Enligt bolagsordningen har A-, B- och D-aktier samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31 kr för D-aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	17 671	16 421	16 816
Säkerställda övriga lån	330	349	339
Summa säkerställda skulder	18 001	16 770	17 155
Balansomslutning	85 973	91 419	86 862
Säkerställd belåningsgrad	21%	18%	20%

Totalavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Direktavkastning fastigheter	4,8	4,9	4,9
Värdeutveckling fastigheter	-3,1	-7,7	-4,2
Totalavkastning fastigheter, %	1,8	-2,8	0,7

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

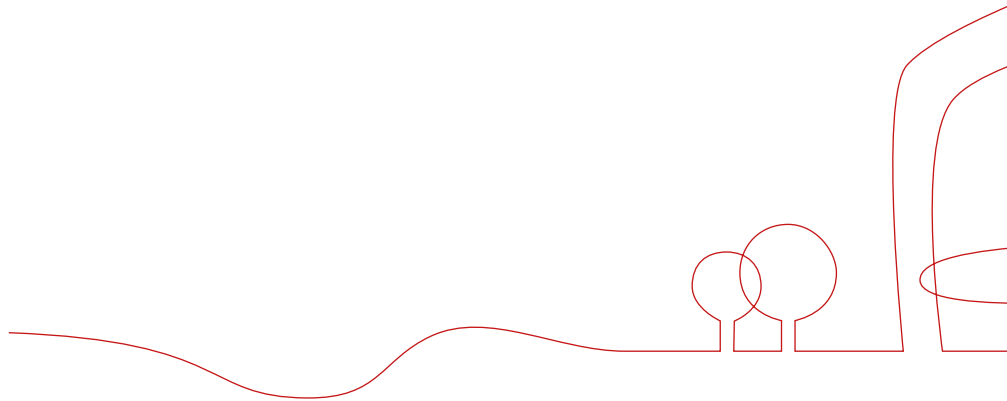
Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	54 438	54 417	55 653
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	54 438	54 417	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 940	-	-10 918
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	43 498	54 417	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav			
<i>SBB Residential Property AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 065	5 947	5 967
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 065	5 947	5 967
<i>Public Property Invest ASA</i>			
Förvaltningsfastigheter	14 070	9 815	10 550
SBB:s ägarandel	33,54%	36,26%	35,16%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	4 719	3 559	3 710
<i>Nordiqs AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	39 590	38 777	38 739
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 732	19 326	19 308
<i>SBB Infrastructure AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 462	5 469	5 424
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 462	5 469	5 424
<i>SBB Social Facilities AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 489	9 453	9 452
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 489	9 453	9 452
Förvaltningsfastigheter	54 438	54 417	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 940	-	-10 918
SBBs: exponering av konsoliderat innehav	43 498	54 417	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 065	5 947	5 967
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	4 719	3 559	3 710
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 732	19 326	19 308
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 462	5 469	5 424
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 489	9 453	9 452
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	4 760	5 211	4 227
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	93 724	103 382	92 822

Värdeutveckling fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Värdeförändring, Rullande 12 månader	-1 385	-12 409	-5 422
Justering, redovisningsmässiga värdeförändringar, Rullande 12 månader	-	2 362	2 362
Värdeförändringar, efter justeringar, Rullande 12 månader	-1 385	-10 047	-3 060
Förvaltningsfastigheter, vid 12-månaders periodens början	45 291	130 799	73 205
Värdeutveckling fastigheter, %	-3,1%	-7,7%	-4,2%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	1 155	1 444	643	709	2 572
Hysesintäkter	1 676	2 110	845	1 001	3 708
Överskottsgrad	69%	68%	76%	71%	69%



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q3 2025

2025-11-07

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se