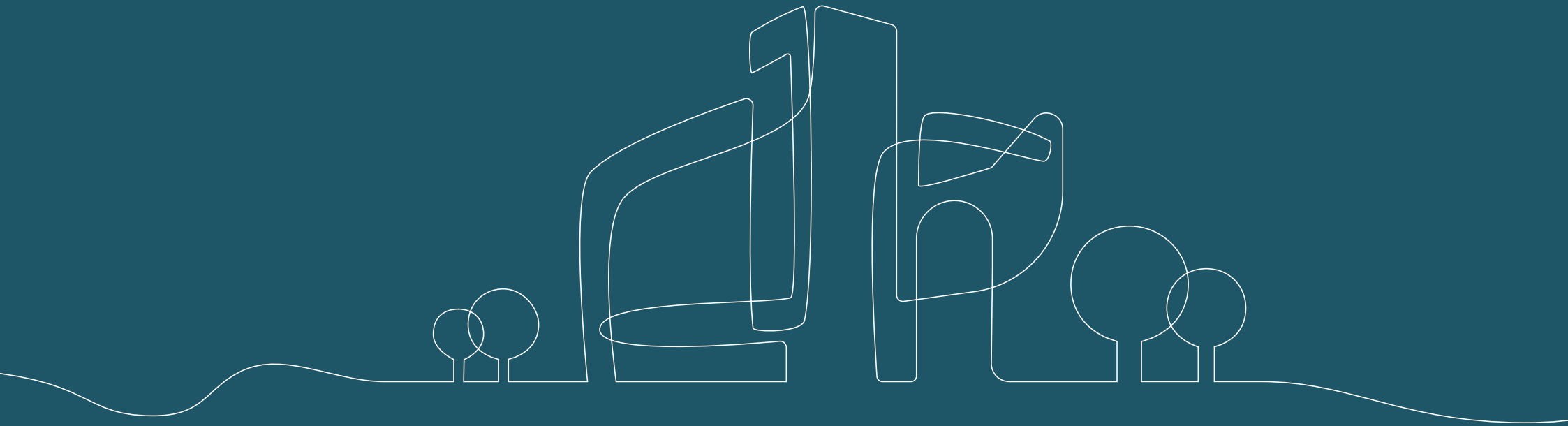
Q3 DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER **2026**

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Perioden i sammandrag

SBB:s långsiktiga substansvärde ökade med 7,0 procent under kvartalet till, 8,50 kr per aktie. Fastighetsexponeringen steg till 80,1 mdkr och fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo skapade Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag.

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 488 mkr (466), varav 413 mkr (390) från Sveafastigheter. Hyresintäkterna ökade med 5,3 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 352 mkr (317), varav 303 mkr (277) från Sveafastigheter. Driftnettot ökade med 5,6 procent i jämförbart bestånd.
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -245 mkr (-63).
- Periodens resultat 446 mkr (803). Valutaeffekter påverkar resultatet före skatt med -689 mkr (890).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -304 mkr (113).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 15 035 mkr (14 646), motsvarande 8,50 kr (8,28) per aktie.

Nio månader i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 443 mkr (1 418), varav 1 220 mkr (1 150) från Sveafastigheter. Hyresintäkterna ökade med 4,9 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 934 mkr (908), varav 818 mkr (764) från Sveafastigheter. Driftnettot ökade med 4,3 procent i jämförbart bestånd.
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -193 mkr (-154).
- Periodens resultat uppgick till -139 mkr (1 611). Valutaeffekter påverkar resultatet före skatt med -1 417 mkr (2 047).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 57 mkr (615).

Substansvärde & Fastighetsexponering

- Sveafastigheters substansvärde per aktie ökade med 1,5 procent.
- Public Property Invests substansvärde per aktie ökade med 3,8 procent.
- Nordiqus substansvärde ökade 8,4 procent.
- Fastighetsexponeringen ökade med 4,2 mdkr till 80,1 mdkr (75,8).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- 4 augusti återbetalades obligationsskuld om 369 meur.
- 10 augusti utsågs Andreas Morfiadakis till ny VD.
- 12 augusti ingick SBB avtal att förvärva aktier i KlaraBo och Arlandastad samtidigt som SBB avyttrade samtliga aktier i Studentbostäder.
- 15 september lade SBB fram ett förslag om återköp och inlösen av D-aktier, förslaget bifölls inte av SBB:s bolagsstämma i oktober.
- 18 september beslutade Krister Karlsson, Vice VD och COO att på egen begäran lämna sin tjänst i bolaget efter 10 år. Krister kommer att kvarstå i sin nuvarande roll under en övergångsperiod om sex månader.
- 21 september ingick SBB ett avtal om försäljning av fastigheter för 1 350 mkr till PPI. Tillträdesvillkoren för transaktionen uppfylldes efter kvartalets utgång. SBB erhåller i samband med transaktion 39,5 miljoner aktier i PPI samt kontant köpeskilling om 247 mkr.
- 30 september slutfördes den tidigare kommunicerade försäljningen av SBB Residential Property och SBB Residential till KlaraBo i samband med Sveafastigheters förvärv av KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion. I samband med det löstes den tidigare finansieringen inom SBB Residential Property vilket leder till 184 mkr i lägre finansieringskostnader.

Händelser efter periodens utgång

- SBB har under oktober återköpt obligationer till ett nominellt belopp om 33 meur med förfall juli 2027.
- I november mottog SBB besked i den omprövningsprocess som har pågått under två år kring återbetalningen av tidigare inbetald aktuell skatt i Finland. SBB kommer att erhålla skatteåterbetalning motsvarande cirka 177 mkr.
- SBB har under november erhållit återbetalning av en utestående fordran om 240 mkr hänförlig till tidigare transaktion.
- SBB har den 12 november kallat till extra bolagsstämma 7 december avseende återköp av D-aktier samt överlåtelse av aktier i Preservium Property AB, Origa Care AB (publ) och One Publicus Fastighets AB till Public Property Invest.

Nyckeltal

	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jan-Dec 2025
SBB-koncernen			
Fastighetsexponering, inkl. andel av ej konsoliderade innehav, mkr	80 069	94 269	75 821
Belåningsgrad, %	56,1	58,9	50,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4	2,3
Periodens resultat [1]	-139	1 611	-2 308
Resultat per stamaktie före och efter utspädning [1]	-1,02	0,60	-1,57
Resultat per stamaktie D före och efter utspädning [1]	-1,02	2,98	-1,57
Totalt långsiktigt substansvärde	15 035	15 929	14 646
Långsiktigt substansvärde (NAV), SEK per aktie	8,50	9,01	8,28
Kärninnehav			
Sveafastigheter (58,88%)			
Förvaltningsresultat, mkr [2]	309	307	404
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	4,3	6,9	7,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	46 144	28 864	29 007
Substansvärde, per aktie, kr	81,63	80,47	80,41
Public Property Invest, PPI (40,87%)			
Förvaltningsresultat, mkr	1 123	304	439
Marknadsvärde fastigheter, mkr	52 814	14 733	49 488
Substansvärde, per aktie, kr	26,19	23,94	25,22
Nordiqus (49,84%)			
Förvaltningsresultat, mkr	855	756	1 007
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	1,8	2,6	2,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	43 066	39 758	39 593
Substansvärde, mkr	19 153	17 776	17 675

1) Kvarvarande och avvecklad verksamhet
2) Exklusive ej återkommande kostnader

80,1	56,1	+5,6%	446	8,50	15 035
Fastighetsexponering, mdkr	Belåningsgrad, %	Driftnetto jämförbart bestånd, kvartalet, %	Kvartalets resultat, Jul-Sep, mkr	Substansvärde / aktie, kr	Substansvärde, mkr

VD har ordet

Det här är mitt första VD-ord sedan jag tillträdde som VD den 10 augusti. Nu, tre månader senare, vill jag dela med mig av några reflektioner kring SBB som bolag, vår position och vår roll i samhället.

Det är med ödmjukhet jag har tagit mig an rollen som VD och arbetet med att stärka SBB:s position. Bolaget har under ett antal år varit pressat finansiellt samtidigt som även fastighetsbranschen i stort har haft utmaningar. Det har präglat bilden av SBB och väckt frågan om vart bolaget är på väg. Jag vill understryka att jag tar den frågan på största allvar. Vår riktning är tydlig. Mitt fokus är att stärka SBB:s finansiella position, skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur och samtidigt utveckla och tydliggöra värdet i våra innehav.

Med detta sagt vill jag lyfta SBB:s styrkor. Vi har en unik fastighetsportfölj för livets alla skeden, från utbildning och bostäder till vård och omsorg i Norden. Den nordiska marknaden präglas av stabila ekonomier, men också av samhällen med förändrade behov i form av en åldrande befolkning, en ökad efterfrågan på bostäder i tillväxtregioner och betydande offentliga investeringsbehov. SBB bidrar till att möta samtliga dessa utmaningar genom våra tre kärninnehav, Nordiqus, Sveafastigheter och PPI. Det är primärt i dessa kärninnehav som SBB:s värde skapas och där det finns goda möjligheter till långsiktig tillväxt och värdeöverföring till aktieägarna ges. I och med Sveafastigheters uppdaterade utdelningspolicy har alla tre bolagen en löpande utdelning till SBB, vilket i sig är en milstolpe.

Nordiqus
Låt mig börja med Nordiqus som är ett bolag som förenar samhällsnytta med finansiell stabilitet på ett sätt som få andra fastighetsbolag gör. Genom sitt fokus på utbildningsfastigheter bidrar bolaget till att skapa goda förutsättningar för lärande för kommande generationer, samtidigt som de långa hyresavtalen ger stabila och förutsägbara kassaflöden. Bolaget har en stark finansiell ställning, en investment grade-rating och ett högt förtroende på kapitalmarknaden, vilket skapar goda möjligheter att fortsätta växa. Vi ser fortsatt positivt på Nordiqus utveckling och dess förmåga att skapa långsiktigt värde för såväl samhället som aktieägarna.

Sveafastigheter
Där Nordiqus skapar förutsättningar för lärande bidrar Sveafastigheter med något lika grundläggande – ett hem. Efter fusionen med KlaraBo har bolaget vuxit fram som Nasdaq Stockholms klart största renodlade bostadsfastighetsbolag. Bolaget verkar på marknader där den strukturella bostadsbristen utgör en stark och långsiktig efterfrågedrivare. Kombinationen av ett stabilt förvaltningsbestånd och en projektportfölj skapar förutsättningar för både starka kassaflöden och organisk tillväxt. Det är särskilt glädjande att se hur integrationen med KlaraBo utvecklas enligt plan och att synergier redan börjar realiseras. Vi bedömer att bolaget är väl positionerat för att dra nytta av en gradvis förbättrad fastighetsmarknad och fortsätta skapa värde över tid.

Public Property Invest (PPI)
Livets senare skede ställer krav på trygghet och omsorg, och där spelar vårt tredje större innehav en viktig roll. Public Property Invest (PPI) har på kort tid etablerat sig som Europas ledande börsnoterade samhällsfastighetsbolag. Bolagets inriktning mot vård-, omsorgs- och rättsfastigheter ger stabila och förutsägbara intäkter genom långa hyresavtal med starka offentliga motparter. Samtidigt drivs verksamheten av långsiktiga strukturella trender, där en åldrande befolkning väntas öka behovet av vård- och omsorgsfastigheter under många år framöver. Från att ha varit en norsk nischaktör har bolaget byggt upp en stark nordisk plattform och tagit en ledande roll i konsolideringen av en fragmenterad marknad. Den starka utvecklingen bekräftades i den senaste kvartalsrapporten, där förvaltningsresultatet per aktie ökade med 37 procent och substansvärdet steg med 9 procent till 26,19 kronor per aktie. Vi ser fortsatt betydande möjligheter för bolaget att växa och stärka sin marknadsposition under de kommande åren.

Övriga innehav
Utöver våra tre kärninnehav har vi ett antal kompletterande innehav, bland annat SBB Development, där det primärt pågår ett aktivt fastighets- och utvecklingsarbete. Som ett led i ett tydligare fokus och en ökad transparens i bolagets tillgångsmassa har de kompletterande innehaven minskat under året. Ett tydligt exempel på våra duktiga kollegor inom SBB Development är Tenstaterrassen i Stockholm, ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 platser som nyligen såldes till PPI. SBB förvärvade projektet i ett tidigt skede och har drivit det från ax till limpa – från utformning och upphandling till byggnation – i nära samarbete med långsiktig hyresgäst. Projektet visar på vår förmåga att identifiera rätt lägen, bygga partnerskap med kvalificerade operatörer och utveckla moderna och hållbara samhällsfastigheter som efterfrågas av långsiktiga ägare. På så sätt kan vi realisera värden som gynnar både samhället och våra aktieägare.

D-aktierna
Vi har under året fortsatt arbetet att stärka SBB:s finansiella ställning och skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. I takt med att vi renodlar SBB och tydliggör värdet i våra kärninnehav är det också naturligt att förenkla kapitalstrukturen och stärka bolagets finansiella handlingsfrihet. Hantering av D-aktien är en del av detta arbete. Genom återköpserbjudandet och den föreslagna inlösen av D-aktien vill vi minska komplexiteten och skapa bättre förutsättningar för SBB:s fortsatta utveckling och långsiktiga värdeskapande. Vi bedömer att detta ligger i såväl bolagets som aktieägarnas långsiktiga intresse. Mot denna bakgrund har styrelsen kallat till en ny extra bolagsstämma för att ge aktieägarna på nytt möjlighet att ta ställning till föreslagna åtgärder avseende D-aktien.

Tre ledande bolag inom social infrastruktur
När vi nu stärker den finansiella grunden och samtidigt renodlar SBB blir bolaget enklare att förstå, värdera och utveckla över tid. För mig är investeringscaset tydligt. En investering i SBB ger exponering mot tre ledande bolag inom social infrastruktur – utbildning, bostäder samt vård och omsorg – med långa hyresavtal, i stor utsträckning med offentliga motparter, och därmed stabila och förutsägbara kassaflöden. Efterfrågan drivs av strukturella trender som en åldrande befolkning, bostadsbrist i tillväxtregionerna och stora offentliga investeringsbehov, vilket ger goda förutsättningar för långsiktig tillväxt i samtliga kärninnehav. När vi nu renodlar SBB till ett investmentbolag blir bolaget enklare att förstå och värdera, och värdet i kärninnehaven blir tydligare för marknaden. Det är så vi ska skapa långsiktigt värde för våra aktieägare. Jag ser fram emot att tillsammans driva SBB vidare.

Andreas Morfiadakis, VD



SBB investerar i social infrastruktur i Norden

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

SBB kombinerar stabila kärninnehav med plattformar för tillväxt och aktivt värdeskapande. Genom SBB Development arbetar koncernen systematiskt med att identifiera, utveckla och realisera fastighetspotential över tid. Därutöver investerar SBB selektivt i andra fastighetsbolag där aktiv ägarstyrning kan driva operationella förbättringar och kapitalstrukturer. Målet är hög riskjusterad totalavkastning. Sammantaget ger detta en bred och skalbar fastighetsplattform med tydligt fokus på värdetillväxt, kassaflöde och disciplinerad kapitalallokering.

Kärninnehav

Sveafastigheter	public property invest	Nordiqus EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE
46,1 mdkr	52,8 mdkr	43,1 mdkr
Fastighetsvärde	Fastighetsvärde	Fastighetsvärde
BBB- rating	BBB+ rating	Investment grade-rating
Hyresrätter i Sverige	Social infrastruktur i Norden	Utbildningsinfrastruktur i Norden
Största noterade bostadsbolaget i Sverige	Största noterade bolaget för social infrastruktur i Europa	Störst i Europa på utbildningsinfrastruktur
58,9 %	40,9 %	49,8 %
SBB:s ägarandel	SBB:s ägarandel	SBB:s ägarandel
Konsoliderat dotterbolag	*Intressebolag*	*Intressebolag*

Övriga innehav

SBB DEVELOPMENT	Aktieinnehav
3,5 mdkr	3,1 mdkr
Fastighetsvärde	Bokfört värde
Ingen rating	arlandastad group PRESERVIUM ORIGA CARE AB (publ) SOLON EIENDOM
Utvecklar och skapar långsiktigt värde	
Driver utvecklingsprocesser i bolagets direktägda bestånd	
100 %	
SBB:s ägarandel	
Konsoliderat dotterbolag	*Intressebolag / Finansiella tillgångar*

Fastighetsexponering och substansvärde

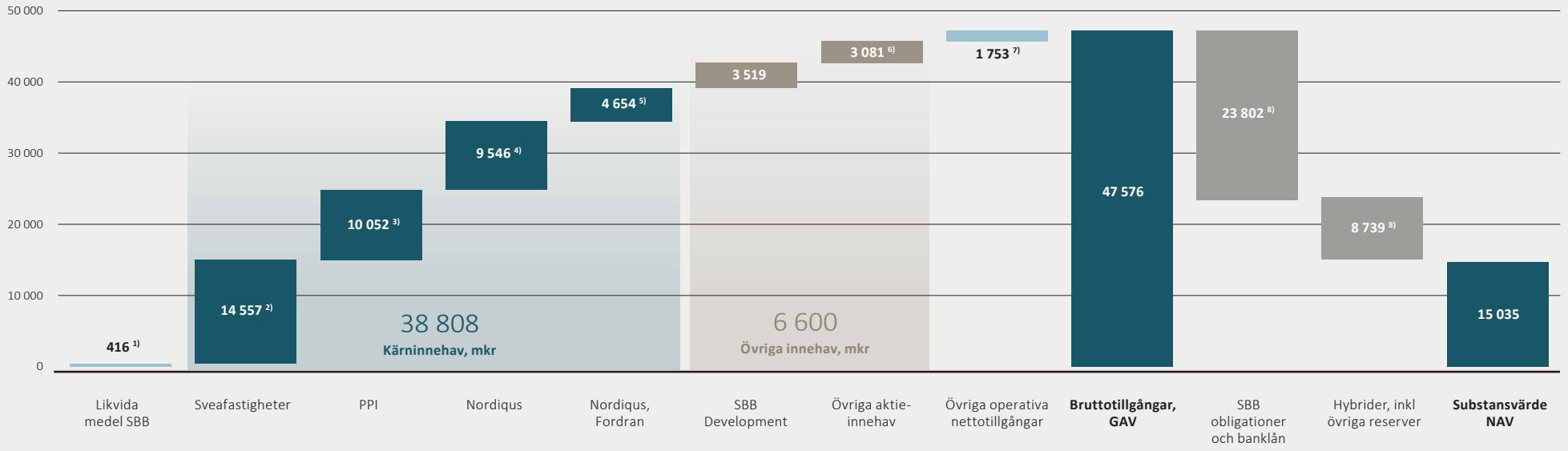
80,1 mdkr — **Fastighetsexponering justerat för ägarandel och minoritetsintresse**

Fastighetsexponering

Belopp enligt intjäningsförmåga, mkr	Sveafastigheter			Varav minoritetsintresse			Public Property Invest[1]			Nordiqus			Övriga innehav			Totalt		
	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Drift-netto	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Driftnetto	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Drift-netto	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Drift-netto	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Drift-netto	Marknads-värde	Hyres-intäkt	Drift-netto
Fastighetstyp																		
Bostadsfastigheter	46 144	2 807	1 755	-18 975	-1 154	-722	-	-	-	-	-	-	96	4	3	27 265	1 657	1 036
Samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	-	22 845	1 546	1 276	-	-	-	861	52	45	23 706	1 598	1 322
Utbildningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 464	1 313	1 124	-	-	-	21 464	1 313	1 124
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 635	261	97	7 635	261	97
Summa innehav	**46 144**	**2 807**	**1 755**	**-18 975**	**-1 154**	**-722**	**22 845**	**1 546**	**1 276**	**21 464**	**1 313**	**1 124**	**8 591**	**317**	**146**	**80 069**	**4 829**	**3 580**

1) Ägande av PPI är justerat till efter affären med SBB i november då tillgångarna som säljs per 2026-09-30 ej längre klassas som förvaltningsfastigheter av SBB efter omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning.

Långsiktigt substansvärde, NAV



1) Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 651 mkr, varav Sveafastigheter 1 235 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 416 mkr.
2) Se Långsiktigt substansvärde, sida 41. SBB ägde vid periodens utgång 178 316 285 aktier i Sveafastigheter, till ett marknadsvärde om 5 590 mkr, motsvarande 31,35 kr/aktie.
3) Se Långsiktigt substansvärde, sida 41. SBB ägde vid periodens utgång 383 866 291 aktier i Public Property Invest, till ett marknadsvärde om 6 180 mkr, motsvarande 16,1 kr/aktie.
4) Se Långsiktigt substansvärde, sida 41.
5) Långfristig fordran med förfall 2029-01-18 uppgår till ett redovisat belopp om 4 654 mkr, med nominellt belopp om 5 316 mkr. Sammanlagd redovisad nettofordran på Nordiqus uppgår vid periodens utgång till 4 573 mkr, varav -81 mkr avser kortfristiga operativa skulder. Dessa har redovisats bland övriga operativa nettotillgångar.
6) Varav Andelar i joint ventures och intresseföretag om 2 973 mkr, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde om 40 mkr samt Likviditetsplaceringar 68 mkr.
7) Varav Fordringar på joint ventures och intresseföretag om 213 mkr samt övriga nettotillgångar om 1 540 mkr, varav fastigheter under Tillgångar som innehas för försäljning utgör 1 314 mkr.
8) Koncernens Obligationsskulder och Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång sammanlagt till 47 044 mkr, varav Sveafastigheter 23 242 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 23 802 mkr. Marknadsvärdet av SBBs emitterade obligationer uppgår vid periodens utgång till 18 602 mkr, och marknadsvärdet av Hybridobligationerna uppgick till SEK 6 373 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga som beaktar koncernens innehav per 2026-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet aktuella innehav, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

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

Avseende SBB Development och koncerngemensamt:

- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2026-09-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Utdelning på hybridobligationerna har pausats vilket innebär att de tills vidare inte är kassaflödespåverkande.

Belopp i mkr	Sveafastigheter	Public Property Invest	Nordiqus	SBB Development	Övriga innehav / Koncern-gemensamt[1]	Totalt	*30 juni 2026*
Hyresintäkter	2 807	3 575	2 635	179	241	9 438	*8 606*
Driftkostnader	-1 052	-625	-380	-100	-42	-2 198	*-1 835*
Driftnetto	**1 755**	**2 950**	**2 255**	**80**	**199**	**7 239**	***6 771***
Administration	-151	-301	-147	-9	-9	-618	*-714*
Rörelseresultat	**1 604**	**2 649**	**2 108**	**71**	**190**	**6 621**	***6 057***
Finansnetto	-755	-1 166	-920	-	-104	-2 944	*-2 742*
Förvaltningsresultat före skatt	**849**	**1 483**	**1 188**	**71**	**86**	**3 677**	***3 315***
Skatt (antaget 10 %)	-85	-148	-119	-7	-9	-368	*-332*
Förvaltningsresultat efter skatt	**764**	**1 335**	**1 069**	**64**	**77**	**3 309**	***2 984***
SBBs ägarandel[5]	58,88%	43,26%	49,84%	100,00%	44,21%	50,11%	*49,29%*
SBBs andel av förvaltningsresultat efter skatt	**450**	**577**	**533**	**64**	**34**	**1 658**	***1 471***
Finansiella kostnader i SBB[2]	-	-	-	-	-401	-401	*-403*
Ränta hybridobligationer i SBB	-	-	-	-	-406	-406	*-400*
Centraladministration SBB	-	-	-	-	-81	-81	*-81*
Ränteintäkt från lån till Nordiqus[3]	-	-	287	-	-	287	*285*
Intjäning hänförligt till stamaktieägare i SBB	**450**	**577**	**820**	**64**	**-854**	**1 057**	***872***
Övrig information							
Bedömd utdelning till SBB[4]	135	423	266	64	17	905	*773*

1) Övriga innehav avser SBBs innehav i Preservium Property, One Publicus, Origa Care samt JV med Jefast.
2) Finansiella kostnader för SBB är beräknade som nominellt belopp (24 235 mkr) * snittränta (1,69 procent) med avdrag för kassan om 416 mkr multiplicerat med räntan (2,25 procent) för nästkommande obligationsförfall
3) Avser utlåning från SBB till intressebolaget Nordiqus som förfaller 2029-01-18. Beräknat som linjär uppskrivning från bokfört värde på revers per 2026-09-30 om 4 654 mkr till nominellt belopp om 5 316 mkr.
4) Bedömd utdelning är baserad på kommunicerad utdelning för PPI och Sveafastigheter samt 50 procent av förvaltningsresultat efter skatt för övriga innehav.
5) Ägande av PPI är justerat till efter affären med SBB i november då tillgångarna som säljs per 2026-09-30 ej längre klassas som förvaltningsfastigheter av SBB.

Sveafastigheter

Kärninnehav

Sveriges största noterade bostadsbolag med ett bostadsbestånd värderat till 46 mdkr.
Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar attraktiva hyresrätter i svenska tillväxtregioner. Kombinationen av stabila kassaflöden från hyresreglerade bostäder, strukturell efterfrågan och en stark balansräkning skapar förutsättningar för långsiktig värdetillväxt och attraktiv avkastning till låg risk.

Ytterligare information finns på www.sveafastigheter.se

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Sveafastigheter förvärvade KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion. Fusionen registrerades den 30 september 2026. Fastighetsvärdet ökade med 59 % till 46 mdkr.
- I augusti emitterades en obligation på 350 MEUR med 5,5 års löptid och 4,5 % fast kupong, vilket förlänger förfallostrukturen.
- I september tillträdde Lennart Sten som styrelseordförande och Andreas Morfiadakis som styrelseledamot.

Viktiga händelser efter perioden

- 2 oktober höjde Fitch Sveafastigheters rating från BBB- till BBB med stabila utsikter.
- 14 oktober tillträdde Sophia Mattsson-Linnala som tillförordnad VD.

Nyckeltal enligt Sveafastigheter

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	1 220	1 150	1 536
Driftnetto, mkr	743	693	926
Förvaltningsresultat, mkr [1]	309	307	404
Förvaltningsresultat, per aktie, kr [1]	1,56	1,54	2,02
Marknadsvärde fastigheter, mkr [2]	46 144	28 864	29 007
Antal lägenheter i förvaltning [2]	26 112	14 915	14 929
Snittränta, % [2]	3,41	3,35	3,28
Belåningsgrad [2] [3]	47	42	42
Rating [2] [4]	BBB-	BBB-	BBB-
Utdelning, SBB erhållen, mkr	-	-	-
Långsiktigt substansvärde, mkr [2]	24 723	16 094	16 082
Långsiktigt substansvärde, per aktie, kr [2]	81,63	80,47	80,41
SBBs ägarandel, % [2]	58,9	61,7	62,2

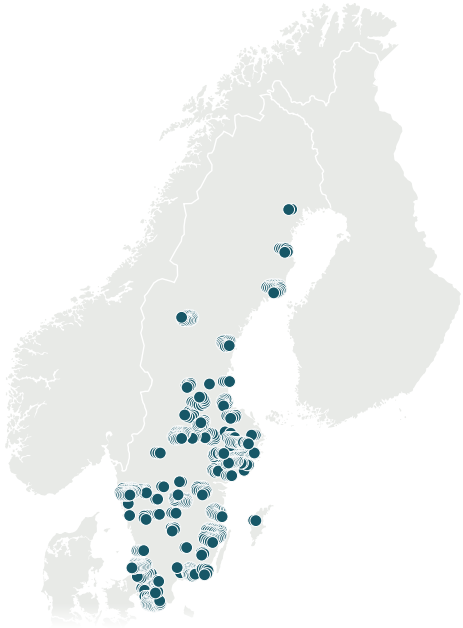
1) Exklusive ej återkommande kostnader 54 mkr (28)
2) Vid periodens utgång
3) Avser nettoskuld, i förhållande till marknadsvärde fastigheter
4) Från Fitch

Substansvärde, per aktie, kr ↑ 1,5 %

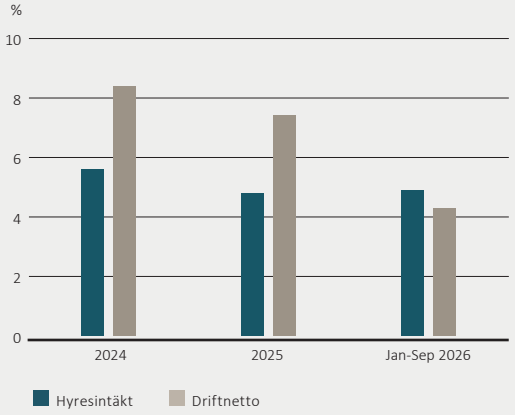
Förvaltningsresultat, per aktie, kr[1] ↑ 1,3 %

1) Exklusive ej återkommande kostnader 54 mkr

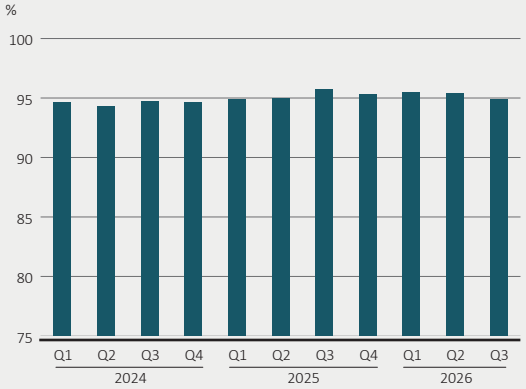
Fastighetsbestånd



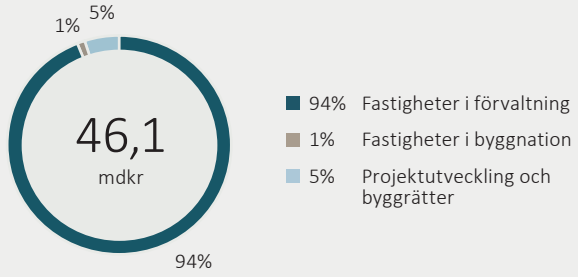
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 95%



Fastighetsfördelning



Sveafastigheter

Kärninnehav

Samgående KlaraBo

Den 30 september 2026 genomfördes förvärvet av KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion, varvid Sveafastigheter absorberade KlaraBo Sverige AB (publ) och KlaraBo upplöstes. För 22 aktier i KlaraBo erhölls 9 aktier i Sveafastigheter.

Fusionen genomfördes i syfte att skapa en ledande noterad bostadsplattform med ökad skala, stärkt finansiell profil och förbättrade möjligheter att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Genom samgåendet har Sveafastigheter erhållit ett större och mer diversifierat bostadsbestånd, en bredare geografisk närvaro samt en högre andel driftnettogenererande tillgångar.

Fusionen omfattade även SBB Residential Property samt vissa fastigheter inom SBB, med ett sammanlagt fastighetsvärde om 6 788 mkr, som KlaraBo förvärvade i samband med fusionen.

Efter fusionen har Sveafastigheter ett samlat fastighetsbestånd som vid periodens utgång uppgår till 46 144 mkr.

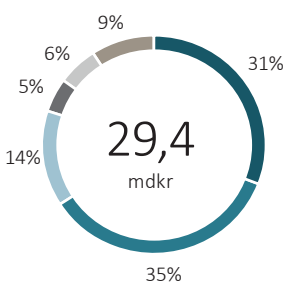
Fusionen bedöms möjliggöra synergier om 85 mkr årligen avseende lägre fastighets- och administrationskostnader som förväntas realiseras inom 12 månader, samt lägre årliga finansieringskostnader om 35 mkr i samband med refinansiering.

För mer information, se sida 32.

Bedömda synergier

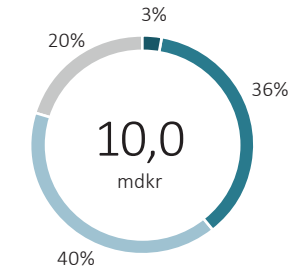
Belopp i mkr	Årlig besparing	Varav realiserat	Varav kvarvarande
Fastighetskostnader	55	2	53
Administrationskostnader	30	16	15
Finansieringskostnader	35	Vid refinansiering	
Totalt	**120**		

Sveafastigheter



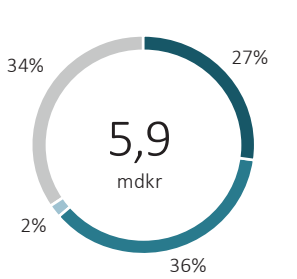
Yield 4,5 %

KlaraBo



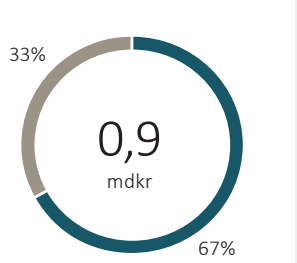
Yield 4,8 %

SBB Residential Property



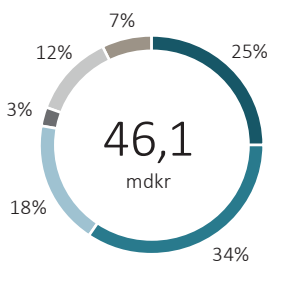
Yield 4,7 %

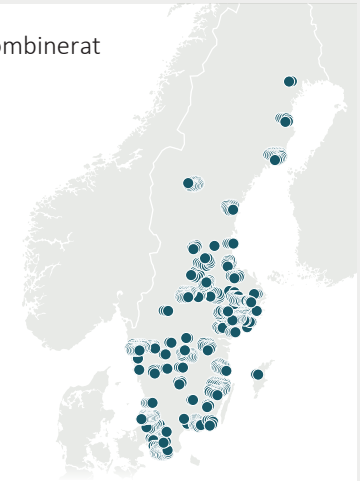
Fastigheter SBB



Yield 4,7 %

Kombinerat





Yield 4,6 %

- Förväntad förbättrad förvaltningsresultattillväxt till följd av ökad andel kassaflödesgenererande fastigheter i förhållande till projektutveckling och pågående byggnation.
- Kompletterande geografiska lägen som möjliggör stordriftsfördelar.

Stockholm / Mälardalen
Universitetsstäder
Malmö / Öresund
Stor-Göteborg
Övrigt
Pågående byggnation / Projekt

public property invest

Kärninnehav

Den ledande aktören inom social infrastruktur i Norden
Public Property Invest är ett ledande nordiskt fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter för verksamheter av central betydelse för samhället, såsom sjukhus, polisstationer, domstolar och äldreboenden. Public Property Invest är Europas största noterade sociala infrastrukturbolag.

Ytterligare information finns på www.publicproperty.se

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- PPI avtalade om att förvärva sex fastigheter från SBB för 1,35 mdkr, med ett årligt driftnetto på 76,1 mkr. Betalningen sker med 39,5 miljoner nya PPI-aktier och 247 mkr kontant. Affären slutfördes den 5 november. SBB:s ägarandel ökar till 43,3 % (40,9 %) efter transaktionen.
- Etablerade ett företagscertifikatprogram, med 819 mkr utestående vid kvartalets utgång, vilket diversifierar koncernens kortfristiga finansiering.
- Betalade ut den första kvartalsvisa delbetalningen av utdelningen om 0,25 SEK per aktie.

Nyckeltal enligt Public Property Invest

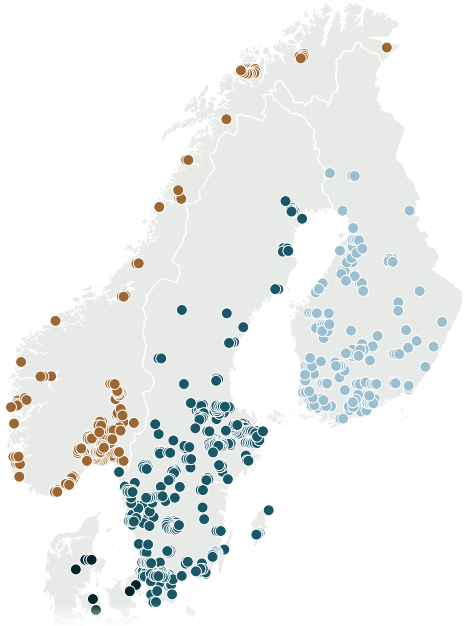
Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	2 661	666	1 029
Driftnetto, mkr	2 187	614	921
Förvaltningsresultat, mkr	1 123	304	439
Förvaltningsresultat, per aktie, kr	1,19	1,10	1,38
Marknadsvärde fastigheter, mkr [1]	52 814	14 733	49 488
Antal fastigheter i förvaltning [1]	853	104	850
Snittränta, % [1]	4,15	4,99	4,27
Belåningsgrad [1] [2]	49	34	49
Rating [1] [3]	BBB+	BBB	BBB+
Utdelning, SBB erhållen, mkr	186	8	17
Långsiktigt substansvärde, mkr [1]	24 596	8 240	23 823
Långsiktigt substansvärde, per aktie, kr [1]	26,19	23,94	25,22
SBBs ägarandel, % [1]	40,9	33,5	40,6

1) Vid periodens utgång
2) Avser nettoskuld, i förhållande till marknadsvärde fastigheter
3) Från Fitch

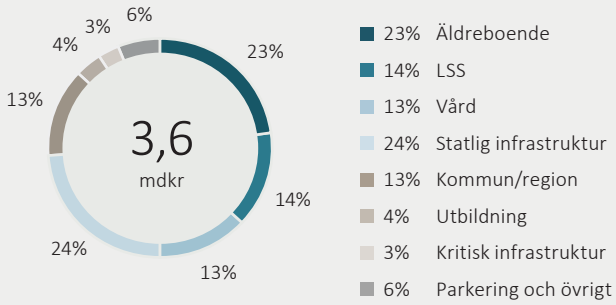
Substansvärde, per aktie, kr ↑ 3,8 %

Förvaltningsresultat, per aktie, kr ↑ 8,2 %

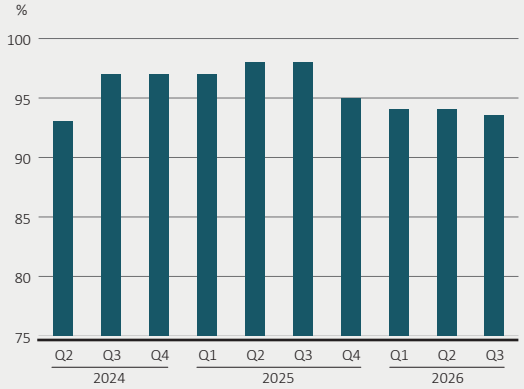
Fastighetsbestånd



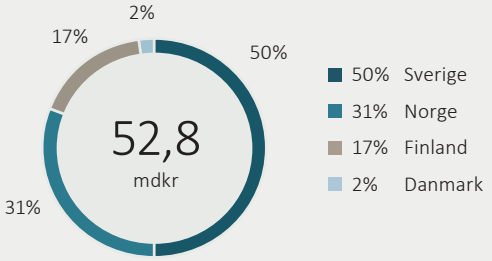
Intäkter per segment (enligt intjäningsförmågan)



Uthyrningsgrad, 94%



Fastighetsfördelning



Nordiqus
EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE

Kärninnehav

Ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur i Norden
Nordiqus är den största aktör i Norden inom utbildnings-infrastruktur. Med lokal närvaro, djup kompetens och starka relationer bygger och utvecklar Nordiqus utbildningsinfrastruktur som förskolor, grundskolor, gymnasier, högskolor och universitet runt om i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Kombinationen av samhällsviktiga verksamheter, långsiktiga hyresrelationer och lokal marknadsexpertis skapar stabila kassaflöden och förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Ytterligare information finns på www.nordiqus.com

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Nordiqus utökade samarbetet med Kunskapsskolan omfattande bland annat ett nytt 15-årigt hyresavtal för en grundskola i Örebro, med årligt hyresvärde om 7,6 mkr.
- Nordiqus har under kvartalet stärkt den långsiktiga finansieringen genom refinansiering och en förnyad kreditfacilitet (RCF).
- Samuel Spetz utsågs till ny VD, vilket offentliggjordes i september.

Nyckeltal enligt Nordiqus

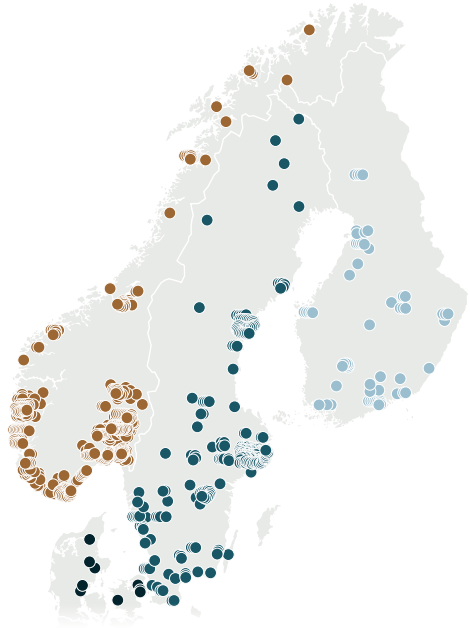
Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	1 959	1 830	2 448
Driftnetto, mkr	1 680	1 558	2 078
Förvaltningsresultat, mkr	855	756	1 007
Marknadsvärde fastigheter, mkr [1]	43 066	39 758	39 593
Antal fastigheter i förvaltning [1]	632	664	618
Belåningsgrad [1] [2]	45	45	44
Snittränta, % [1]	4,80	4,79	4,78
Kapitalbindning, år [1]	9,8	11,5	10,3
Räntebindning, år [1]	12,1	11,4	11,2
Rating [1]	Investment grade	Investment grade	Investment grade
Utdelning, SBB erhållen, mkr	275	71	264
Långsiktigt substansvärde, mkr [1]	19 153	17 776	17 675
SBBs ägarandel, % [1]	49,8	49,8	49,8

1) Vid periodens utgång
2) Avser räntebärande skuld, exkl efterställda ägarlån, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

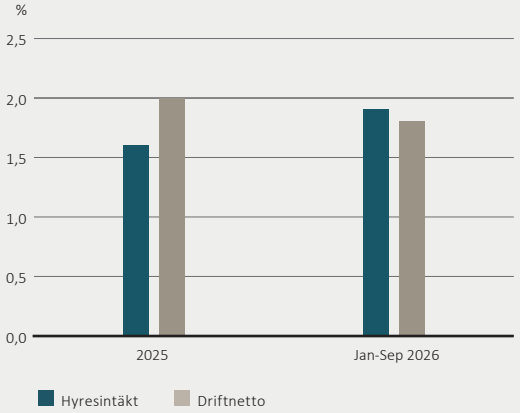
Substansvärde ↑ 8,4 %

Förvaltningsresultat ↑ 13,1 %

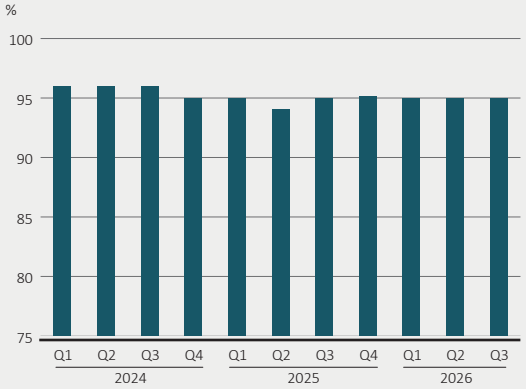
Fastighetsbestånd



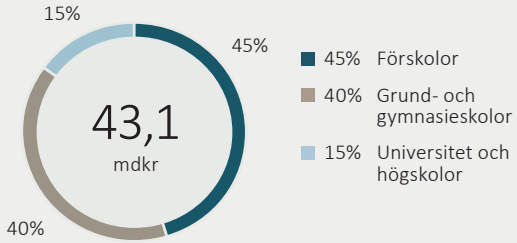
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 95%



Fastighetsfördelning



SBB Development

Övriga innehav

Formar och förstärker framtidens samhällen
SBB Development är ett självständigt och värdeskapande utvecklingsbolag med ambitionen att identifiera, utveckla och realisera potentialen i fastigheter och mark för att skapa långsiktiga ekonomiska värden. Genom strategisk fastighetsutveckling, aktiv uthyrning och effektivt projektgenomförande driver vi hela värdekedjan, från idé och planering till genomförande, uthyrning och förvaltning, och skapar attraktiva, hållbara och funktionella miljöer utifrån lokala förutsättningar och behov.

Genom portföljen av byggrätter och utvecklingsbar mark skapas kontinuerligt nya projektmöjligheter. Med stabila kassaflöden och disciplinerad kapitalallokering förvärvas, utvecklas och avyttras tillgångar i rätt skede för att maximera värdeskapandet, vilket ger finansiell styrka och handlingsfrihet att agera långsiktigt över konjunkturcykler.

Transaktioner med KlaraBo och PPI
I samband med Sveafastigheters förvärv av KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion har SBB Development avyttrat fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 853 mkr till KlaraBo mot vederlag i aktier. Transaktionen redovisas inte som en försäljning i koncernen eftersom Sveafastigheter är ett konsoliderat dotterbolag.

SBB har därutöver ingått avtal om försäljning av en portfölj av samhällsfastigheter till PPI med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 350 mkr. Transaktionen slutfördes under fjärde kvartalet 2026 och vederlaget består av cirka 250 mkr kontant samt cirka 1 013 mkr i nyemitterade PPI-aktier, vilket ökar SBB:s ägarandel i PPI från 40,9 till 43,3 procent.

Nyckeltal

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, mkr	3 519	5 908	5 928
Antal fastigheter	80	89 [1)]	95 [1)]
Antal kvm, tusental	243	310	310
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	61,7	62,6	65,3
Genomsnittlig kontraktslängd, år	3	4	4

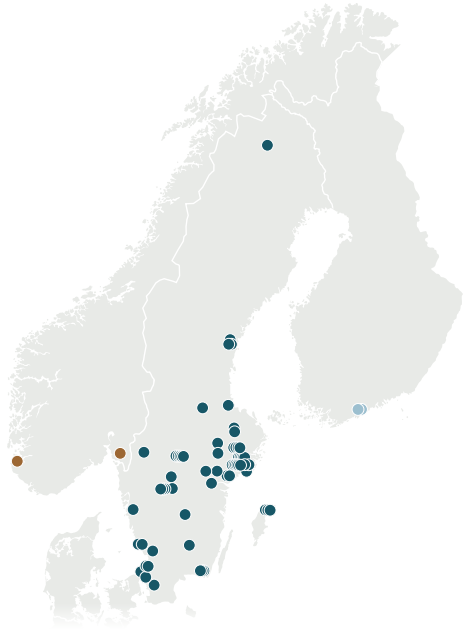
1) Rapporterades tidigare som 85 st men justerat till 89 respektive 95 st till följd av primärt avstyckningar och för jämförbarhet.

Investeringar

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Investeringar, mkr	173 [1)]	148	157

1) Varav 116 mkr avser tillgångar som innehas för försäljning.

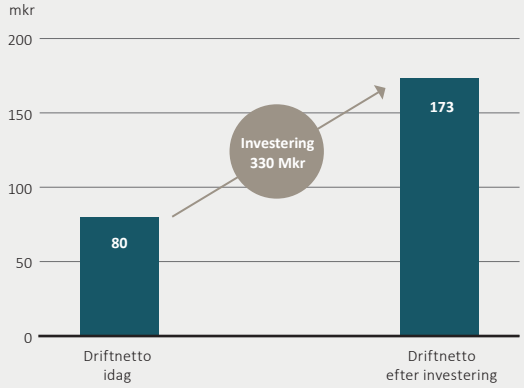
Fastighetsbestånd



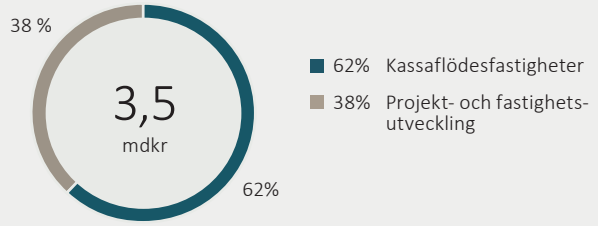
Händelser under kvartalet

- Färdigställt ett nyproducerat äldreboende i Stockholm med 80 platser. Fastigheten är uthyrd till Ersta Diakoni genom ett 15-årigt hyresavtal.
- Avtalat om att sälja ett bestånd av fastigheter inom social infrastruktur till intressebolaget Public Property Invest. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 1 350 mkr och köpeskillingen erläggs genom en kombination av kontant betalning och nyemitterade aktier i Public Property Invest. Transaktionen genomförs till en rabatt om cirka tre procent.

Potential kassaflödesfastigheter



Fördelning fastigheter per fastighetsslag



Övriga aktieinnehav

Aktier

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

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

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

		Ägarandel, kapital %		Bokfört värde, mkr	
Bolag	**Klassificering**	**30 Sep 2026**	**31 Dec 2025**	**30 Sep 2026**	**31 Dec 2025**
Noterade innehav					
Arlandastad Group	Intresseföretag	22%	20%	975	912
KlaraBo Sverige	Finansiellt innehav	-	10%	-	239
Preservium Property [1]	Intresseföretag	35%	35%	148	126
Studentbostäder i Norden	Finansiellt innehav	-	15%	-	183
JM	Finansiellt innehav [2]	0,4%	0,4%	32	38
Övrigt				35	46
Totalt noterade innehav				**1 191**	**1 544**
Onoterade innehav					
Bolivo	Joint venture	45%	45%	114	122
Jefast	Finansiellt innehav [2] [3]	-	47%	-	446
Jefast JV	Joint venture [2] [3]	74%	-	524	-
SBB Genova Gåshaga Holding	Joint venture	50%	50%	120	120
SBB Genova Nackahusen	Joint venture	50%	50%	143	138
Solon Eiendom	Intresseföretag	25%	25%	646	568
Övrigt				343	507
Totalt onoterade innehav				**1 890**	**1 900**
Summa				**3 081**	**3 443**

1) SBB har mottagit ett bud från Public Property Invest avseende Preservium Property, Origa Care och One Publicus. Totalt uppgår bokfört värde för dessa innehav per 30 sep 2026 till 326 mkr.
2) Redovisas inom posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde eller Likviditetsplaceringar
3) Preferensaktier i Jefasts koncern har omvandlats till nya aktier i en underkoncern kallad Jefast JV, därmed redovisas dessa på två rader.

Finansiering

Finansfunktionens uppdrag är att säkerställa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, tillräcklig likviditet och kontroll över de finansiella riskerna. Arbetet styrs av SBB:s finanspolicy. Under 2026 har fokus legat på att minska skuldsättningen, avveckla dyr finansiering och möta förfall med god marginal. Det har skett genom avyttringar till förvaltande bolag, inlösen av preferensaktier och återköp av obligationer.

Eget kapital 28 073 mkr

Det egna kapitalet i SBB består av stamaktiekapital, hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Eget kapital i koncernen uppgick till 28 073 mkr vid periodens slut (25 323), en ökning med 2 750 mkr under perioden.

Nominellt värde av hybridobligationer uppgår till 8 739 mkr (8 400) med en genomsnittlig årlig kupong om 4,65 procent. Hybridobligationerna utgör riskkapital och redovisas som eget kapital eftersom de är eviga.

Genomsnittlig ränta 2,53 procent

Koncernens snittränta uppgick till 2,53 procent (2,25) vid periodens slut. Uppgången beror främst på att Sveafastigheter efter fusionen med KlaraBo utgör en större del av skuldportföljen och har en snittränta om 3,41 procent. Snitträntan i SBB exkl. Sveafastigheter var 1,69 procent (1,78).

Fortsatt minskad skuld i SBB exkl. Sveafastigheter

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 47 044 mkr (39 988). Ökningen beror på att Sveafastigheter, efter fusionen med KlaraBo, konsoliderar ett större fastighetsbestånd med tillhörande skulder.

SBB fortsätter att aktivt förvalta sin utestående skuld, i SBB exkl. Sveafastigheter minskade de räntebärande skulderna till 23 802 mkr (27 267), en minskning med 3 465 mkr under perioden. EUR 21 030 000 av ISIN XS2962827312 återköptes på andrahandsmarknaden under perioden, och ytterligare EUR 32 633 000 har återköpts efter periodens utgång.

Belåningsgraden steg 5,7 procentenheter under perioden till 56,1 procent (50,4), kopplat till bland annat en svagare krona.

Finansiering i SBB Residential Property

Vid försäljningen av SBB Residential Property till KlaraBo i samband med Sveafastigheters förvärv av KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion löstes den tidigare finansieringen i SBB Residential Property vilket förväntas ge lägre finansieringskostnader om 184 mkr, varav SBB:s andel av Sveafastigheter motsvarar 108 mkr.

Ratingambition BBB-

SBB:s långsiktiga ambition är att moderbolaget återfår ett kreditbetyg om lägst BBB-. Vägen dit går via lägre skuldsättning, högre räntetäckning och en enklare koncern- och kapitalstruktur. Årets åtgärder, bland annat inlösen av preferensaktier, avyttringar och koncentrationen till tre kärninnehav, är steg i den riktningen.

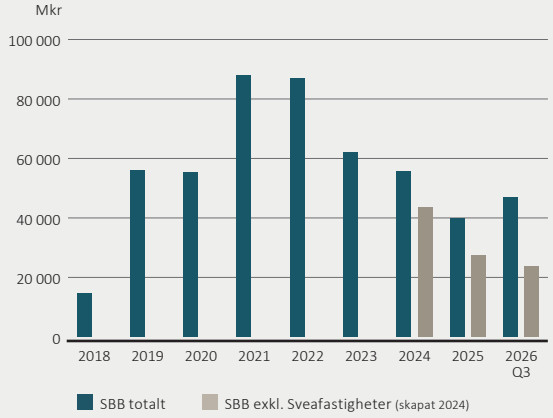
Nyckeltal

	Policy	30 Sep 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		47 044	39 988
Belåningsgrad, %	< 50	56,1	50,4
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	19,8	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	1,5	2,3
Likviditet, mkr	> 1 000	5 465	9 408
Kapitalbindning, år	2-5	3,1	2,2
Räntebindning, år		2,5	2,3

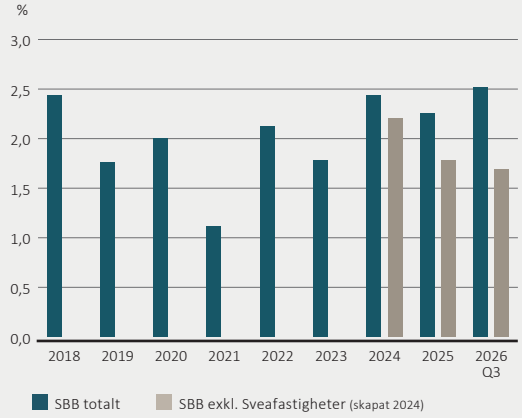
Nyckeltal, exklusive Sveafastigheter

	30 Sep 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	23 802	27 267
Likviditet, mkr	2 540	6 977
Snittränta, %	1,69	1,78
Kapitalbindning, år	2,0	2,3
Räntebindning, år	2,1	2,5

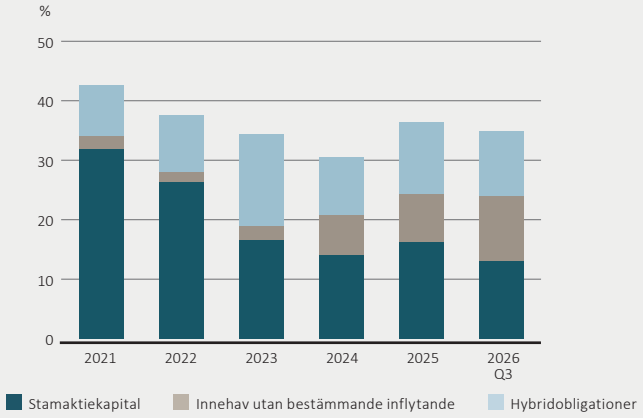
Räntebärande skuld



Snittränta



Soliditet



Ränte- och kapitalbindning
Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (2,2) och räntebindningen till 2,5 år (2,3). Förlängningen beror främst på Svea-fastigheters längre skuldportfölj, där 13 942 mkr förfaller efter 2030. Genom lån med fast ränta och aktivt arbete med räntesäkringar uppnås förutsägbarhet i budgetarbetet, vilket kontinuerligt utvärderas för en stabil och effektiv finansiering.

Valutaposition
Nettoexponeringen för stamaktieägarna i utländsk valuta uppgick till –21 129 mkr i EUR och 155 mkr i NOK. Ett negativt belopp innebär att skulderna överstiger tillgångarna i valutan. Rörelser i EUR/SEK får därmed direkt effekt på resultat och substansvärde. Målet är att successivt minska exponeringen, främst genom att återbetala EUR-denominerade obligationer och genom valutaderivat.

Likviditet 5 465 mkr
Likviditeten uppgick till 5 465 mkr (9 408), fördelat på likvida medel om 1 651 mkr (4 795), likviditetsplaceringar om 68 mkr (183) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 3 746 mkr (4 430).

Kompletterande kapitalkällor
Utöver den redovisade likviditeten har SBB likvida aktier med ett marknadsvärde om 12 406 mkr (14 083), främst i Sveafastigheter och Public Property Invest. Kärninnehaven är dock långsiktiga ägarpositioner. SBB har dessutom räntebärande placeringar med ett nominellt belopp om 5 830 mkr (5 794), varav reversen från Nordiqus om 5 316 mkr som förfaller i januari 2029. Placeringarna tillför likviditet när de förfaller vilket illustreras av att SBB efter kvartalets utgång erhöll 240 mkr i betalning för en säljarrevers som förföll.

Lånevillkor
SBB:s skuldportfölj utgörs av skuldinstrument med olika covenant-strukturer. Maintenance-covenanter måste vara uppfyllda löpande, medan incurrence-covenanter bara testas vid specifika händelser, som ny skuldupptagning eller utdelning.

Obligationer utgivna av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding, vars skuld uppgår till 21 287 mkr, har fristående dokumentation med incurrence-baserade covenanter.

Av SBB:s resterande skuld om 2 515 mkr har styrelsen avseende ett lån om 453 mkr, med förfall juni 2027, utifrån efterlevnad av lånevillkor fattat beslut om återbetalning 2026.

Sveafastigheter, vars skuld uppgår till 23 242 mkr, har fristående lånedokumentation som inte påverkas av SBB:s finansiella ställning. Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenanter mot alla parter per 30 september 2026.

Likviditet och kapitalkällor

Likviditet, mkr	SBB	Sveafastigheter	Summa
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 056	1 690	3 746
Likviditetsplaceringar	68	-	68
Likvida medel	416	1 235	1 651
Summa	**2 540**	**2 925**	**5 465**

Likvida aktier, mkr	Marknadsvärde	Rating
Sveafastigheter, A- och B-aktier	5 590	BBB-[1]
Public Property Invest	6 180	BBB+
Arlandastad	476	-
Övriga	159	-
Summa	**12 406**	

Räntebärande placeringar, nominell volym, mkr	Volym	Avkastning
Nordiqus[2]	5 316	5,41%
Övriga	514	2,47%
Summa	**5 830**	**5,15%**

1) Sveafastigheters kreditbetyg uppgraderades av Fitch efter utgången av perioden från BBB- till BBB med stabila utsikter.
2) Den redovisade avkastningen om 5,41 procent motsvarar den årliga ränta som uppstår vid en linjär uppskrivning från bokfört värde på reversen per 2026-09-30 om 4 654 mkr till nominellt belopp om 5 316 mkr fram till förfall 2029-01-18.

Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning							Kapitalbindning			
Belopp i mkr	SBB	Snittränta	Svea-fastigheter	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Andel	SBB	Svea-fastigheter[1]	Delsumma	Andel
2026	-645	2,38%	8 047	5,04%	7 402	5,27%	15%	2 059	36	2 095	4%
2027	8 252	2,11%	1 011	2,66%	9 263	2,17%	19%	6 549	2 136	8 685	18%
2028	6 365	0,88%	1 070	2,17%	7 435	1,06%	16%	5 865	2 916	8 781	19%
2029	9 762	1,75%	4 277	2,31%	14 039	1,92%	30%	9 762	3 225	12 987	27%
2030	-	0,00%	300	2,95%	300	2,95%	1%	-	821	821	2%
> 2030	501	4,67%	8 372	2,67%	8 873	2,78%	19%	-	13 942	13 942	30%
	24 235	**1,69%**	**23 077**	**3,41%**	**47 312**	**2,53%**	**100%**	**24 235**	**23 077**	**47 312**	**100%**

Avstämning nominell skuld

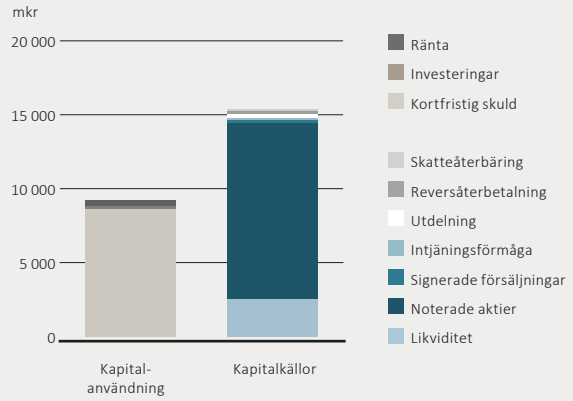
Belopp i mkr	30 Sep 2026	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	11 653	25%
Obligationslån	25 019	53%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	4 300	9%
Obligationslån	6 071	13%
Summa räntebärande skulder	**47 044**	**100%**
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	269	
Total nominell skuld	**47 312**	

Valutaexponering

Belopp i mkr	SEK	NOK	EUR	USD	DKK	Summa
Totala tillgångar	79 841	167	734	-	-	80 742
Räntebärande skuld	-17 979	-	-29 065	-	-	-47 044
Övrig	-5 601	-12	-13	-	-	-5 626
Valutaderivat	-7 215	-	7 215	-	-	-
Netto	**49 046**	**155**	**-21 129**	**-**	**-**	**28 072**

1) Inklusive effekter av valutaderivat

Kapitalanvändning och kapitalkällor[1]



1) SBB exkl. Sveafastigheter

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Hyresintäkter	1 443	1 418	488	466	1 871
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-431	-430	-111	-119	-586
Underhåll	-48	-51	-14	-19	-71
Fastighetsskatt	-31	-30	-11	-11	-42
Driftnetto	**934**	**908**	**352**	**317**	**1 173**
Övriga förvaltningsintäkter	96	79	43	29	114
Administration	-418	-420	-215	-96	-622
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**612**	**568**	**180**	**250**	**665**
Värdeförändringar fastigheter	-233	-455	-238	-104	-761
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-14	-	-3	-13
Vinst vid förvärv till lågt pris	2 978	-	2 978	-	-
Resultat bostadsproduktion	50	7	-	-	11
Rörelseresultat	**3 407**	**105**	**2 920**	**144**	**-99**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 691	457	-1 783	30	696
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 728	1 064	617	357	1 443
varav värdeförändring fastigheter	-197	316	-17	68	320
varav finansiella poster	-1 391	-820	-555	-266	-1 113
varav resultat förtidsinlösen lån	-271	-	-271	-	-
varav värdeförändring finansiella instrument	62	6	-11	-4	-22
varav skatt	-195	-45	-89	-121	-99
varav försäljningsresultat	-1 502	-	-1 511	-	-115
varav nedskrivning och omvärdering	75	-65	55	-3	282
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	19	-	9	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	211	128	73	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-868	-1 037	-298	-329	-1 462
Resultat av förtidsinlösen lån	13	31	-	5	774
Valutakursdifferenser	-1 417	2 047	-689	890	2 437
Tomträttsavgälder	-10	-9	-3	-3	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	71	-279	142	95	-103
Resultat före skatt	**-216**	**1 546**	**417**	**913**	**2 540**
Aktuell skatt	-97	-171	-25	-100	-210
Uppskjuten skatt	170	-307	53	-212	-563
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	-	14	-	3	13
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	**-143**	**1 083**	**446**	**604**	**1 781**
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet [1)]	3	528	-	198	-4 088
PERIODENS RESULTAT	**-139**	**1 611**	**446**	**803**	**-2 308**

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 508	1 593	-830	732	-2 326
Innehav utan bestämmande inflytande	1 369	18	1 276	70	18
PERIODENS RESULTAT	**-139**	**1 611**	**446**	**803**	**-2 308**
Kvarvarande verksamhet					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-1,03	0,36	-0,53	0,20	0,83
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-1,03	0,36	-0,53	0,20	0,83
Resultat per stamaktie D före utspädning	-1,03	1,82	-0,53	0,98	0,83
Resultat per stamaktie D efter utspädning	-1,03	1,82	-0,53	0,98	0,83
Avvecklad verksamhet					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-	0,23	-	0,09	-2,40
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-	0,23	-	0,09	-2,40
Resultat per stamaktie D före utspädning	-	1,16	-	0,43	-2,40
Resultat per stamaktie D efter utspädning	-	1,16	-	0,43	-2,40
Kvarvarande och avvecklad verksamhet					
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-1,02	0,60	-0,53	0,28	-1,57
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-1,02	0,60	-0,53	0,28	-1,57
Resultat per stamaktie D före utspädning	-1,02	2,98	-0,53	1,41	-1,57
Resultat per stamaktie D efter utspädning	-1,02	2,98	-0,53	1,41	-1,57

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om - (861).

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	**-139**	**1 611**	**446**	**803**	**-2 308**
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	1 082	-218	586	-1	-632
Omräkningsdifferenser	287	-558	135	-531	1 225
PERIODENS TOTALRESULTAT	**1 230**	**835**	**1 167**	**271**	**-1 715**
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-139	817	-109	201	-1 732
Innehav utan bestämmande inflytande	1 369	18	1 276	70	18
PERIODENS TOTALRESULTAT	**1 230**	**835**	**1 167**	**271**	**-1 715**

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

Fusion Sveafastigheter / KlaraBo
Periodens resultat har påverkats av redovisningsmässiga effekter av och transaktionskostnader hänförliga till fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo om sammanlagt 1 161 mkr. I tabellen nedan redogörs för hur respektive post i resultaträkningen har påverkats samt till vilken del dessa är hänförliga till moderbolagets aktieägare respektive innehavare utan bestämmande inflytande.

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Effekt Fusion KlaraBo	Jan-Sep 2026 Exkl Fusion	Hänförligt till moder-bolagets aktieägare	Hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande	Effekt Fusion KlaraBo
Intäkter	1 443	-	1 443	-	-	-
Fastighetskostnader	-510	-	-510	-	-	-
Driftnetto	**934**	**-**	**934**	**-**	**-**	**-**
Övriga förvaltningsintäkter	96	-	96	-	-	-
Administration	-418	-54	-364	-33	-21	-54
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**612**	**-54**	**666**	**-33**	**-21**	**-54**
Värdeförändring fastigheter	-233	-	-233	-	-	-
Vinst vid förvärv till lågt pris	2 978	2 978	-	1 715	1 263	2 978
Resultat bostadsproduktion	50	-	50	-	-	-
Rörelseresultat	**3 407**	**2 924**	**483**	**1 682**	**1 242**	**2 924**
Resultat från intressebolag/JV	-1 691	-1 781	90	-1 781	-	-1 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	40	239	40	-	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	-868	-	-868	-	-	-
Resultat förtidsinlösen lån	13	-	13	-	-	-
Valutakursdifferenser	-1 417	-	-1 417	-	-	-
Tomträttsavgälder	-10	-	-10	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	71	-22	94	-22		-22
Resultat före skatt	**-216**	**1 161**	**-1 377**	**-81**	**1 242**	**1 161**
Skatt	73	-	73	-	-	-
Periodens resultat	**-143**	**1 161**	**-1 304**	**-81**	**1 242**	**1 161**
Avvecklad verksamhet	3	-	3	-	-	-
Periodens resultat	**-139**	**1 161**	**-1 300**	**-81**	**1 242**	**1 161**

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgår till 345 mkr (722). Förändringen i förvaltningsresultatet är främst hänförligt till den verksamhet som avvecklades under slutet av 2025. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie inkl avvecklad verksamhet efter utspädning uppgick till 0,21 kronor (0,47).

Hyrestillväxt 4,9 procent i jämförbart bestånd
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 443 mkr (1 418). I jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 4,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år och avsåg bostäder.

Driftnettot stiger 4,3 procent i jämförbart bestånd
Driftnettot i jämförbart bestånd har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -510 mkr (-510).

Administrationskostnader
Periodens administrationskostnader uppgick till -418 mkr (-420), av vilka Sveafastigheter utgjorde -251 mkr (-224). Sveafastigheters administrationskostnader har under perioden belastats med transaktions- och ingrationskostnader hänförligt till fusionen med KlaraBo om 54 mkr. SBB:s administrationskostnader inkluderar omstruktureringskostnader och jämförelsestörande poster om 37 mkr.

Administrationskostnader	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Sveafastigheter, Fastighetsadministration	-75	-70	-25	-22	-84
Sveafastigheter, Centraladministration	-121	-154	-29	-33	-202
Sveafastigheter, administration, exkl transaktionskostnader [1)]	**-196**	**-224**	**-54**	**-55**	**-286**
Sveafastigheter, Transaktionskostnader fusion KlaraBo	-54	-	-54	-	-
Sveafastigheter, administration [1)]	**-251**	**-224**	**-110**	**-55**	**-286**
SBB Development	-35	-33	-10	-8	-45
Kostnader hänförliga till övriga förvaltningsuppdrag	-55	-40	-29	-15	-60
Återvunnen moms / ej avdragsgill moms	25	-31	-2	-10	-6
Omstruktureringskostnader och jämförelsestörande poster	-37	-	-37	-	-
Administrationskostnader resterande SBB-koncern	-66	-92	-28	-7	-226
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	**-418**	**-420**	**-215**	**-96**	**-622**
Övriga förvaltningsintäkter	96	79	43	29	114
Administrationskostnader, netto	**-322**	**-341**	**-172**	**-67**	**-508**
varav SBB	*-113*	*-157*	*-77*	*-27*	*-276*
varav Sveafastigheter	*-208*	*-184*	*-95*	*-41*	*-232*

1) Sveafastigheters kostnader inkluderar förvaltningstjänster hänförliga till SBB Residential Property för perioden till och med fusionens genomförande den 30 september då SBB Residential Property redovisningsmässigt förvärvats av Sveafastigheter.

Värdeförändringar
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -233 mkr (-455), varav -193 mkr (-154) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande 0,39 procent av fastighetsvärdet i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt justerade avkastningskrav bidragit negativt till den orealiserade värdeförändringen.

Det viktade avkastningskravet har under perioden stigit från 4,63 procent till 4,76 procent. Ökningen är hänförlig till fastigheter som inkommit kopplat till fusionen med KlaraBo.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -39 mkr (-301), och består till största delen av att projekt som har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från försäljningar under perioden.

Vinst vid förvärv till lågt pris
Periodens resultat inkluderar vinst vid förvärv till lågt pris avseende fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo om 2 978 mkr. Vinsten uppkom eftersom verkligt värde på de identifierbara förvärvade nettotillgångarna vid förvärvet av KlaraBo, efter beaktande av uppskjuten skatt, översteg verkligt värde på förvärvsvederlaget. Förvärvsvederlaget utgjordes av nyemitterade aktier i Sveafastigheter, vars verkliga värde fastställdes med utgångspunkt i Sveafastigheters aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Se sida 32 för mer information.

Resultat från joint ventures och intresseföretag
Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -1 691 mkr (457), varav värdeförändring -135 mkr (322). Resultat från försäljning av andelar uppgår till -1 502 mkr (-) kopplat till försäljningen av SBB Residential Property till KlaraBo. Resultat från förtidsinlösen lån uppgår till -271 mkr och avser lån SBB Residential Property som löstes i samband med försäljningen till KlaraBo. Se vidare information på sida 25.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till - mkr (19) och avser bedömda kreditförluster. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - mkr (-).

Finansnetto
Finansnettot för perioden uppgick till -2 003 mkr (1 243). Förändringen beror till största del på en negativ effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till -1 417 mkr (2 047). 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 sida 14.

Räntenettot uppgår till -589 mkr (-826). Finansnettot inkluderar resultat av förtidsinlösen av lån om 13 mkr (31) för perioden.

Finansnetto	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	211	128	73	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-868	-1 037	-298	-329	-1 462
Räntenetto, kvarvarande verksamhet	**-589**	**-826**	**-170**	**-256**	**-1 173**
Resultat förtidsinlösen lån	13	31	-	5	774
Valutakursdifferenser	-1 417	2 047	-689	890	2 437
Tomträttsavgälder	-10	-9	-3	-3	-11
Finansnetto, kvarvarande verksamhet	**-2 003**	**1 243**	**-862**	**635**	**2 027**

Värdeförändringar finansiella instrument
Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till 71 mkr (-279) vilket är främst hänförligt till orealiserad värdeförändring av räntederivat om 224 mkr (-313).

Periodens resultat
Periodens resultat före skatt uppgick till -216 mkr (1 546). Skatt på periodens resultat uppgick till 74 mkr (-463), varav -97 mkr (-171) avsåg aktuell skatt och 170 mkr (-307) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till uppskjuten skatt på underskottsavdrag. Periodens resultat efter skatt samt avvecklad verksamhet uppgick till -139 mkr (1 611).

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

Periodens resultat hänförliga till den avvecklade verksamheten uppgår till 3 mkr (528).

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	75	1 250	75
Summa immateriella anläggningstillgångar	**75**	**1 250**	**75**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	49 662	54 694	34 935
Nyttjanderätt tomträtt	330	585	347
Inventarier	81	83	71
Summa materiella anläggningstillgångar	**50 074**	**55 362**	**35 352**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	20 096	16 174	21 900
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	4 867	7 941	5 022
Derivat	322	134	89
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	254	988	823
Andra långfristiga fordringar	200	322	61
Summa finansiella anläggningstillgångar	**25 739**	**25 559**	**27 894**
Summa anläggningstillgångar	**75 887**	**82 172**	**63 321**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	156	223	226
Kortfristiga fordringar			
Derivat	42	24	4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	6	-
Kundfordringar	50	35	28
Övriga fordringar	742	590	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233	226	102
Summa kortfristiga fordringar	**1 068**	**881**	**879**
Likviditetsplaceringar	68	217	183
Likvida medel	1 651	1 702	4 795
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	**1 719**	**1 919**	**4 978**
Tillgångar som innehas för försäljning	1 913	-	6
Summa omsättningstillgångar	**4 855**	**3 023**	**6 088**
SUMMA TILLGÅNGAR	**80 742**	**85 194**	**69 409**

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	181	181	181
Övrigt tillskjutet kapital	27 305	27 305	27 305
Reserver	65	-2 005	-222
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-17 060	-11 810	-15 995
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 492**	**13 672**	**11 271**
Hybridobligation	8 081	8 455	8 107
Övriga reserver	658	450	293
Innehav utan bestämmande inflytande	8 841	5 718	5 652
Summa eget kapital	**28 073**	**28 295**	**25 323**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 653	10 548	9 024
Obligationslån	25 019	29 883	24 072
Avsättning	80	-	80
Derivat	-	284	17
Uppskjutna skatteskulder	3 713	2 128	1 652
Leasingskulder tomträtter	328	564	335
Övriga långfristiga skulder	46	38	21
Summa långfristiga skulder	**40 840**	**43 445**	**35 202**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 300	5 695	795
Obligationslån	6 071	5 996	6 096
Derivat	45	48	74
Leverantörsskulder	122	85	31
Leasingskulder tomträtter	2	21	11
Aktuella skatteskulder	20	213	346
Övriga skulder	317	583	865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	915	812	649
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning	38	-	18
Summa kortfristiga skulder	**11 830**	**13 453**	**8 885**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**80 742**	**85 194**	**69 409**

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill
Goodwill uppgår vid periodens utgång till 75 mkr (75) hänförligt till Sveafastigheter.

Förvaltningsfastigheter
Värdet för fastigheterna uppgick till 49 662 mkr (34 935). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,76 procent (4,63) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 269 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i mkr	Sveafastigheter	SBB exkl. Sveafastigheter	Koncernen
Ingående verkligt värde 1 Jan 2026	**29 007**	**5 928**	**34 935**
Förvärv[1)]	1 147	219	1 366
Förvärv, SBB Residential Property AB [2)]	5 935	-	5 935
Förvärv, KlaraBo [2)]	10 190	-	10 190
Förvärv, Sveafastigheter / SBB [2)]	853	-853	-
Förvärv, totalt	***18 125***	***219*** [3)]	***17 491*** [3)]
Investeringar	849	173	1 022
Försäljningar[1)]	-1 501	-265	-1 766
Orealiserade värdeförändringar	225	-419	-194
Omklassificering, Tillgångar som innehas för försäljning	-561	-1 321	-1 882
Omräkningsdifferens	-	56	56
Verkligt värde vid periodens slut	**46 144**	**3 519**	**49 662**

1) Bytesaffären med KlaraBo i Sveafastigheter bruttoredovisas som förvärv och försäljning.
2) Genom fusion mellan Sveafastigheter och KlaraBo
3) Exklusive internförsäljning SBB / Sveafastigheter

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%	3 076 / -3 074
Driftkostnader	+/- 5%	-1 058 / 1 059
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-823 / 844
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 170 / 2 444

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 Public Property Invest och Nordiqus. Under perioden har SBB Residential Property avyttrats som joint venture och konsolideras från och med 2026-09-30 som en del av Sveafastigheter, se ytterligare information sida 32.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 20 096 mkr (21 900) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 4 867 mkr (5 022).

Likvida medel och likviditetsplaceringar
Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden samt ränteplaceringar med kort löptid, posten uppgick till 1 651 mkr (4 795) och likviditetsplaceringar som utgörs av aktier i börsnoterade bolag som uppgick till 68 mkr (183). Spärrade likvida medel uppgick till 15 mkr (30). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 3 746 mkr (4 430). Se mer information på sida 14.

Tillgångar som innehas för försäljning
Tillgångar som innehas för försäljning uppgår vid periodens utgång till 1 913 (6) mkr. Av dessa utgör 1 257 mkr dotterbolag som är under försäljning till PPI. Transaktionen slutfördes den 5 november 2026. 599 mkr avser pågående nybyggnation i Sveafastigheter som avtalats för försäljning i samband med byggnationens slutförande. Resterande 57 mkr avser en byggrätt som säljs externt.

Skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning uppgick vid periodens utgång till 38 mkr (18)

Eget kapital
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 10 492 mkr (11 271). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 28 073 mkr (25 323). Se mer information på sida 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 är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2026-09-30 netto till 3 713 mkr (1 652), den stora ökningen är främst hänförlig till rörelseförvärvet av KlaraBo i Sveafastigheter, se sid 32. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 3 799 mkr. Under perioden har inga underskott nyttjats.

Räntebärande skulder
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 47 044 mkr (39 988), varav 15 953 mkr (9 819) avsåg skulder till kreditinstitut och 31 090 mkr (30 168) avsåg obligationslån. Periodens förändring är främst hänförlig till fusionen av KlaraBo. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 13.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-216	1 546	417	913	2 540
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	3	565	-	218	-5 150
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	4	6	2	2	8
Förändring avsättningar	-	-	-	-	80
Värdeförändringar fastigheter	233	491	238	87	4 598
Vinst vid förvärv till lågt pris	-2 978	-	-2 978	-	-
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	14	-	3	190
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	1 020
Resultat bostadsproduktion	-50	-7	-	-	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 691	111	1 782	181	1 020
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-16	-	-8	-208
Värdeförändringar finansiella instrument	-71	279	-142	-95	103
Finansnetto	2 003	-1 645	862	-782	-2 473
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	506	302	78	10	381
Erlagd ränta	-801	-1 044	-576	-477	-1 432
Erhållen ränta	97	287	62	108	384
Betald skatt	-363	-274	-48	-47	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**57**	**615**	**-304**	**113**	**897**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	82	338	102	-118	116
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	172	91	-12	239	189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**311**	**1 044**	**-214**	**234**	**1 202**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-1 015	-961	-299	-384	-1 387
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-4 270	-270	-3 962	-65	-358
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	923	1 742	194	299	8 840
Investeringar/försäljning inventarier	-	-3	-	-	-3
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-387	-115	-	-91	3 045
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	539	-456	629	-210	-668
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-16	-78	75	-80	-221
Förändring andra långfristiga fordringar	20	28	5	28	283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 205**	**-113**	**-3 357**	**-503**	**9 531**

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	-	-4	-	-	-4
Inlösen / emission hybridobligationer	-	404	-	147	404
Utbetald ränta hybridobligationer	-8	-49	-	-	-59
Avyttring till minoriteter	-	-23	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-96	-33	-	-	-68
Upptagna lån	13 712	6 237	8 982	2 169	6 946
Amortering av lån	-12 231	-8 150	-5 935	-3 028	-15 505
Förändringar övriga långfristiga skulder	-627	-99	110	-2	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**751**	**-1 717**	**3 158**	**-714**	**-8 419**
Periodens kassaflöde	**-3 144**	**-786**	**-415**	**-983**	**2 313**
Likvida medel vid periodens början	**4 795**	**2 491**	**2 066**	**2 689**	**2 491**
Periodens kassaflöde	-3 144	-786	-415	-983	2 313
Valutakursändring likvida medel	-1	-3	-	-4	-9
Likvida medel vid periodens slut	**1 651**	**1 702**	**1 651**	**1 702**	**4 795**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 311 (1 044).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för perioden till 57 mkr (615). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt, Kvarvarande verksamhet, om -216 mkr (1 546), samt Resultat före skatt, Avvecklad verksamhet, om 3 mkr (565), vilket tillsammans inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om 233 mkr (491). Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under perioden om -801 (-1 044), samt betald skatt -363 mkr (-274).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -4 205 mkr (-113).

Kassaflödet har främst påverkats av Investeringar i fastigheter om -1 015 mkr (-961) och förvärv av dotterbolag efter avdrag för likvida medel om -4 270 mkr (-270).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 751 mkr (-1 717).

Under perioden har upptagna lån påverkat kassaflödet med 13 712 mkr (6 237) och amortering av lån med -12 231 mkr (-8 150).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgår till -3 144 mkr (-786). Likvida medel vid periodens slut uppgår till 1 651 mkr (1 702).

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Reserver[1]	Balanserade vinstmedel[3]	Totalt	Hybrid-obligation[3]	Övriga reserver[2]		
Ingående eget kapital 1 Jan 2025	**165**	**26 624**	**-1 447**	**-13 217**	**12 126**	**7 879**	**715**	**5 775**	**26 495**
Periodens resultat	-	-	-	1 593	1 593	-	-	18	1 611
Övrigt totalresultat	-	-	-558	-218	-776	-	-	-	-776
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-558**	**1 375**	**817**	**-**	**-**	**18**	**835**
Emission B-aktier	16	681	-	-	698	-	-	-	698
Aktierelaterad ersättning	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-20	-20	-	-	-	-20
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	265	265	-	-265	-	-
Inlösen/emission hybridobligationer	-	-	-	-172	-172	576	-	-	404
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-75	-33
Utgående eget kapital 30 Sep 2025	**181**	**27 305**	**-2 005**	**-11 810**	**13 672**	**8 455**	**450**	**5 718**	**28 295**
Periodens resultat	-	-	-	-3 919	-3 919	-	-	-	-3 919
Övrigt totalresultat	-	-	1 783	-414	1 369	-	-	-	1 369
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**1 783**	**-4 333**	**-2 550**	**-**	**-**	**-**	**-2 550**
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	158	158	-	-158	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-32	-32	-	-	-	-32
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-9	-9	-	-	-	-9
Inlösen hybridobligation [4]	-	-	-	-	-	-348	-	-	-348
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	32	32	-	-	-66	-35
Utgående eget kapital 31 Dec 2025	**181**	**27 305**	**-222**	**-15 995**	**11 271**	**8 107**	**293**	**5 652**	**25 323**
Ingående eget kapital 1 Jan 2026	**181**	**27 305**	**-222**	**-15 995**	**11 271**	**8 107**	**293**	**5 652**	**25 323**
Periodens resultat	-	-	-	-1 508	-1 508	-	-	1 369	-139
Övrigt totalresultat	-	-	287	1 082	1 369	-	-	-	1 369
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**287**	**-426**	**-139**	**-**	**-**	**1 369**	**1 230**
Aktierelaterad ersättning	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-1
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	70	70	-	-	-	70
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-339	-339	-26	365	-	-
Fusion Sveafastigheter / KlaraBo	-	-	-	-433	-433	-	-	1 980	1 547
Återköp egna aktier, Sveafastigheter	-	-	-	64	64	-	-	-160	-96
Utgående eget kapital 30 Sep 2026	**181**	**27 305**	**65**	**-17 060**	**10 492**	**8 081**	**658**	**8 841**	**28 073**

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.
2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.
3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten ränta per 2026-09-30 uppgår till 864 074 965 kr.
4) Den 14 november 2025 meddelade Offentliga Hus i Norden, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp uppgående till 348 mkr.

Hybridobligationer
Det egna kapitalet inkluderar emitterade hybridobligationer med ett nominellt värde om 8 739 mkr (8 400), varav 658 mkr (293) avser orealiserad valutakursförändring och redovisas under övriga reserver.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 864 mkr.

Reserver
Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge och Finland från lokal valuta till SEK utgjorde 316 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 8 841 mkr (5 652) och består till största del av Sveafastigheter där SBB äger 58,9 procent (62,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 41,1 procent (37,8). Under perioden har Sveafastigheter fusionerat KlaraBo och i samband med detta emitterat nya aktier, se ytterligare information sid 32.

Soliditet
Soliditeten uppgick till 34,8 procent (36,5), den justerade soliditeten till 36,5 procent (38,8) och belåningsgraden till 56,1 procent (50,4).

Segmentredovisning

Januari–September

	Sveafastigheter		PPI		Nordiqus		Summa kärninnehav		SBB Development		SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav		Koncern-gemensamma poster och elimineringar		Koncernen totalt	
Perioden Jan–Sep (mkr)	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Kvarvarande verksamhet																
Hyresintäkter	1 220	1 150	-	-	-	-	1 220	1 150	224	269	-	-	-	-	1 443	1 418
Fastighetskostnader	-402	-386	-	-	-	-	-402	-386	-108	-124	-	-	-	-	-510	-510
Driftnetto [1]	**818**	**764**	**-**	**-**	**-**	**-**	**818**	**764**	**116**	**144**	**-**	**-**	**-**	**-**	**934**	**908**
Övriga förvaltningsintäkter	42	40	11	-	20	18	72	58	-	-	66	61	-42	-40	96	79
Administration [1]	-251	-224	-	-	-	-	-251	-224	-35	-33		-	-132	-163	-418	-420
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**609**	**580**	**11**	**-**	**20**	**18**	**639**	**598**	**81**	**111**	**66**	**61**	**-174**	**-203**	**612**	**568**
Värdeförändringar fastigheter	221	-104	-	-	-	-	221	-104	-454	-351	-	-	-	-	-233	-455
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-2	-	-	-	-	-	-2	-	-12	-	-	-	-	-	-14
Vinst vid förvärv till lågt pris	3 065	-	-	-	-	-	3 065	-	-87	-	-	-	-	-	2 978	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-	50	7	-	-	-	-	50	7
Rörelseresultat	**3 895**	**473**	**11**	**-**	**20**	**18**	**3 925**	**492**	**-410**	**-245**	**66**	**61**	**-174**	**-203**	**3 407**	**105**
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	38	144	92	445	130	590	-	-	-1 822	-133	-	-	-1 691	457
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-	-	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5	-	-	196	185	206	190	-	-	-10	1	83	20	278	211
Räntekostnader och liknande	-363	-299	-	-	-	-	-363	-299	-	-	-	-	-501	-716	-864	-1 015
Valutakursdifferenser	-221	-	-	-	-	-	-221	-	-	-	-	-	-1 196	2 047	-1 417	2 047
Värdeförändringar finansiella instrument	176	-51	-	-	-	-	176	-51	-	-	-118	44	13	-272	71	-279
Resultat före skatt	**3 496**	**128**	**49**	**144**	**309**	**648**	**3 854**	**923**	**-410**	**-245**	**-1 884**	**-9**	**-1 776**	**877**	**-216**	**1 546**
Skatt	-139	-32	-	-	-	-	-139	-32	-	-	-	-	212	-431	74	-463
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	**3 358**	**96**	**49**	**144**	**309**	**648**	**3 715**	**890**	**-410**	**-245**	**-1 884**	**-9**	**-1 563**	**445**	**-143**	**1 083**
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	528	3	528
Periodens resultat	**3 358**	**96**	**49**	**144**	**309**	**648**	**3 715**	**890**	**-410**	**-245**	**-1 884**	**-9**	**-1 560**	**974**	**-139**	**1 611**
Förvaltningsfastigheter	46 144	28 864	-	-	-	-	46 144	28 864	3 519	5 908	-	-	-	19 922	49 662	54 694
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	7 821	2 639	9 303	8 716	17 124	11 355	-	-	2 973	4 819	-	-	20 096	16 174
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	318	44	4 573	4 297	4 891	4 341	-	-	-24	3 600	-	-	4 867	7 941
Likvida medel	1 235	882	-	-	-	-	1 235	882	-	-	-	-	416	820	1 651	1 702
Övriga tillgångar	2 045	629	-	-	-	-	2 045	629	-	-	-	-	2 421	4 054	4 466	4 683
Summa	**49 424**	**30 375**	**8 139**	**2 683**	**13 876**	**13 013**	**71 439**	**46 071**	**3 519**	**5 908**	**2 949**	**8 419**	**2 837**	**24 796**	**80 742**	**85 194**
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	23 242	13 108	-	-	-	-	23 242	13 108	-	-	-	-	23 802	39 014	47 044	52 122
Summa	**23 242**	**13 108**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23 242**	**13 108**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23 802**	**39 014**	**47 044**	**52 122**

1) Uppställningen för rapporterat driftnetto skiljer sig mellan Sveafastigheter och SBB, SBBs fastighetsadministration inkluderas under raden administration i resultaträkningen.

Juli–September

	Sveafastigheter		PPI		Nordiqus		Summa kärninnehav		SBB Development		SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav		Koncern-gemensamma poster och elimineringar		Koncernen totalt	
Perioden Jul-Sep (mkr)	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Kvarvarande verksamhet																
Hyresintäkter	413	390	-	-	-	-	413	390	75	76	-	-	-	-	488	466
Fastighetskostnader	-111	-114	-	-	-	-	-111	-114	-26	-35	-	-	-	-	-137	-149
Driftnetto [1)]	**303**	**277**	**-**	**-**	**-**	**-**	**303**	**277**	**49**	**40**	**-**	**-**	**-**	**-**	**352**	**317**
Övriga förvaltningsintäkter	14	14	4	-	11	9	28	23	-	-	29	20	-14	-14	43	29
Administration [1)]	-110	-54	-	-	-	-	-110	-54	-10	-8	-	-	-95	-34	-215	-96
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**207**	**237**	**4**	**-**	**11**	**9**	**221**	**246**	**39**	**32**	**29**	**20**	**-109**	**-48**	**180**	**250**
Värdeförändringar fastigheter	40	105	-	-	-	-	40	105	-278	-209	-	-	-	-	-238	-104
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-	-	-	-	-	-3
Vinst vid förvärv till lågt pris	3 065	-	-	-	-	-	3 065	-	-87	-	-	-	-	-	2 978	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	**3 312**	**341**	**4**	**-**	**11**	**9**	**3 326**	**351**	**-326**	**-180**	**29**	**20**	**-109**	**-47**	**2 920**	**144**
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	-51	87	12	103	-39	191	-	-	-1 745	-163	-	-	-1 783	30
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3	-	-	67	63	73	66	-	-	-5	-2	61	9	129	73
Räntekostnader och liknande	-129	-111	-	-	-	-	-129	-111	-	-	-	-	-172	-216	-301	-327
Valutakursdifferenser	-131	-	-	-	-	-	-131	-	-	-	-	-	-558	890	-689	890
Värdeförändringar finansiella instrument	141	24	-	-	-	-	141	24	-	-	-25	75	26	-5	142	94
Resultat före skatt	**3 198**	**257**	**-47**	**87**	**91**	**175**	**3 242**	**522**	**-326**	**-180**	**-1 746**	**-62**	**-752**	**631**	**418**	**913**
Skatt	-92	-44	-	-	-	-	-92	-44	-	-	-	-	119	-264	28	-308
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	**3 107**	**213**	**-47**	**87**	**91**	**175**	**3 150**	**477**	**-326**	**-180**	**-1 746**	**-62**	**-632**	**368**	**446**	**604**
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198	-	198
Periodens resultat	**3 107**	**213**	**-47**	**87**	**91**	**175**	**3 150**	**477**	**-326**	**-180**	**-1 746**	**-62**	**-632**	**567**	**446**	**803**
Förvaltningsfastigheter	46 144	28 864	-	-	-	-	46 144	28 864	3 519	5 908	-	-	-	19 922	49 662	54 694
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	7 821	2 639	9 303	8 716	17 124	11 355	-	-	2 973	4 819	-	-	20 096	16 174
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	318	44	4 573	4 297	4 891	4 341	-	-	-24	3 600	-	-	4 867	7 941
Likvida medel	1 235	882	-	-	-	-	1 235	882	-	-	-	-	416	820	1 651	1 702
Övriga tillgångar	2 045	629	-	-	-	-	2 045	629	-	-	-	-	2 421	4 054	4 466	4 683
Summa	**49 424**	**30 375**	**8 139**	**2 683**	**13 876**	**13 013**	**71 439**	**46 071**	**3 519**	**5 908**	**2 949**	**8 419**	**2 837**	**24 796**	**80 742**	**85 194**
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	23 242	13 108	-	-	-	-	23 242	13 108	-	-	-	-	23 802	39 014	47 044	52 122
Summa	**23 242**	**13 108**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23 242**	**13 108**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23 802**	**39 014**	**47 044**	**52 122**

1) Uppställningen för rapporterat driftnetto skiljer sig mellan Sveafastigheter och SBB, SBBs fastighetsadministration inkluderas under raden administration i resultaträkningen.

Januari–December 2025

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

1) Uppställningen för rapporterat driftnetto skiljer sig mellan Sveafastigheter och SBB, SBBs fastighetsadministration inkluderas under raden administration i resultaträkningen.

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqus - Utbildningsinfrastruktur i Norden
Nordiqus bildades år 2023 och äger över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Portföljen består av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och universitet. SBB äger 49,8 procent (49,8) av aktierna och resterande del ägs av Brookfield.

Public Property Invest - Social infrastruktur i Norden
Public Property Invest, PPI, är Europas största börsnoterade fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolaget har en tydlig långsiktig strategi att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter som stödjer viktiga offentliga funktioner. Portföljen omfattar fastigheter för bland annat äldreboende, domstolar, polisstationer och sjukhus, med hyresgäster främst inom offentlig sektor. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med sekundärnotering på Euronext Oslo Børs. SBB äger vid periodens utgång 40,9 procent (33,5) av kapitalet och 40,9 procent (33,5) av rösterna och innehavet redovisas som intresseföretag.

Sveafastigheter
SBB äger 58,9 procent (61,7) i Sveafastigheter. Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Finansiella upplysningar i sammandrag, kärninnehav

	Public Property Invest		Nordiqus		SBB Residential Property	
Perioden Jan–Sep (mkr)	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Intäkter	2 661	666	1 959	1 830	309	300
Driftnetto	2 187	614	1 680	1 558	205	178
Förvaltningsresultat	1 123	304	855	756	-116	-124

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i mkr	**Public Property Invest**	**Nordiqus**	**SBB Residential Property**	**Övriga innehav**	**Summa**
Redovisat värde, 1 Jan 2026	**7 742**	**8 629**	**3 092**	**2 437**	**21 900**
Aktieägartillskott	-	275	63	44	382
Förvärv	-	-	-	490	490
Utdelningar[1)]	-384	-275	-	-45	-703
Resultatandel	85	92	-421	-21	-265
Övrigt totalresultat	423	582	-	78	1 082
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-47	-	-	122	75
Avyttringar	-	-	-2 735	-129	-2 864
Redovisat värde, 30 Sep 2026	**7 821**	**9 303**	**-**	**2 974**	**20 096**

1) Avser samtliga beslutade utdelningar under perioden, även ej utbetalda.

Övriga upplysningar, kärninnehav

	Public Property Invest		Nordiqus	
Belopp i mkr	**30 Sep 2026**	**31 Dec 2025**	**30 Sep 2026**	**31 Dec 2025**
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	7 821	7 742	9 303	8 629
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	318[1)]	684	4 573	4 348
Marknadsvärde fastigheter, mkr [2)]	52 814	49 488	43 066	39 593
Antal fastigheter[2)]	853	850	632	618
Antal kvm, tusental[2)]	2 254	2 224	1 362	1 357
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	95
Genomsnittlig kontraktslängd, år	7,0	6,9	10,9	11,0
Räntebärande skulder, mkr[3)]	29 905	26 161	19 352	17 618
Snittränta, %	4,15	4,27	4,80	4,78
Kapitalbindning, år	4,7	3,4	9,8	10,3
Räntebindning, år	3,2	1,5	12,1	11,2

1) Fordran på PPI avser 286 mkr (105) avseende beslutad ej utbetald utdelning samt 32 mkr (579) avseende preliminär slutavräkning för PPIs förvärv av SocialCo.
2) Avser hela bestånden.
3) Exklusive efterställda ägarlån.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

	Public Property Invest		Nordiqus		SBB Residential Property		Övriga innehav		Summa	
Perioden Jan–Sep (mkr)	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Kvarvarande verksamhet										
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:										
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	782	*191*	785	*728*	143	*119*	18	*26*	1 728	*1 064*
Värdeförändring fastigheter	-181	*97*	-34	*69*	-11	*109*	29	*41*	-197	*316*
Finansiella poster	-523	*-97*	-455	*-234*	-256	*-242*	-58	*-155*	-1 293	*-728*
Upplösning lån Nordiqus	-	-	-98	*-92*	-	-	-	-	-98	*-92*
Resultat förtidsinlösen lån	-	-	-	-	-271	-	-	-	**-271**	-
Värdeförändring finansiella instrument	65	*-7*	-3	*13*	-	-	-	-	62	*6*
Skatt	-58	*-41*	-102	*-38*	-25	*-1*	-9	*34*	-195	*-45*
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	**85**	**144**	**92**	**445**	**-421**	**-15**	**-21**	**-54**	**-265**	**520**
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-1 511	-	9	-	-1 502	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-47	-	-	-	-	-	122	-65	75	-65
Resultat från joint ventures och intresseföretag	**38**	**144**	**92**	**445**	**-1 931**	**-15**	**110**	**-119**	**-1 691**	**457**

	Public Property Invest		Nordiqus		SBB Residential Property		Övriga innehav		Summa	
Perioden Jul–Sep (mkr)	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Kvarvarande verksamhet										
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:										
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	279	*70*	280	*256*	55	*45*	3	*-14*	617	*357*
Värdeförändring fastigheter	-54	*5*	14	*-2*	9	*33*	15	*32*	-16	*68*
Finansiella poster	-194	*-32*	-214	*-12*	-96	*-82*	-17	*-112*	-522	*-238*
Upplösning lån Nordiqus	-	-	-34	*-28*	-	-	-	-	-34	*-28*
Resultat förtidsinlösen lån	-	-	-	-	-271	-	-	-	-271	-
Värdeförändring finansiella instrument	-11	*-4*	-	-	-	-	-	-	-11	*-4*
Skatt	-24	*-9*	-33	*-109*	-22	*-8*	-9	*3*	-89	*-121*
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	**-4**	**31**	**12**	**104**	**-326**	**-11**	**-9**	**-91**	**-327**	**32**
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-1 511	-	-	-	-1 511	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-47	56	-	-	-	-	102	-60	55	-3
Resultat från joint ventures och intresseföretag	**-51**	**87**	**12**	**104**	**-1 836**	**-11**	**93**	**-152**	**-1 782**	**30**

Perioden Jan–Dec 2025 (mkr)	**Public Property Invest**	**Nordiqus**	**SBB Residential Property**	**Övriga innehav**	**Summa**
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	*287*	*959*	*168*	*29*	1 443
Värdeförändring fastigheter	*115*	*119*	*110*	*-24*	320
Finansiella poster	*-155*	*-426*	*-329*	*-79*	-989
Upplösning lån Nordiqus	-	*-124*	-	-	-124
Värdeförändring finansiella instrument	*-35*	*13*	-	-	-22
Skatt	*-44*	*-83*	*-18*	*46*	-99
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	**169**	**457**	**-69**	**-28**	**529**
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-116	-	-	1	-115
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-58	-1	-	340	282
Resultat från joint ventures och intresseföretag	**-4**	**455**	**-69**	**314**	**696**

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Nettoomsättning	143	263	46	65	401
Personalkostnader	-81	-85	-38	-22	-113
Övriga rörelsekostnader	-109	-250	-56	-83	-448
Rörelseresultat	**-47**	**-73**	**-48**	**-41**	**-160**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-1	-53	-1	-1	-53
Ränteintäkter och liknande resultatposter	232	495	77	167	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220	-512	-70	-125	-659
Resultat av förtidsinlösen lån	-8	-	-6	5	-73
Valutakursdifferenser	-89	440	-84	50	401
Värdeförändringar finansiella instrument	-11	-209	24	102	225
Resultat efter finansiella poster	**-144**	**88**	**-109**	**157**	**164**
Resultat före skatt	**-144**	**88**	**-109**	**157**	**164**
Skatt	34	-129	28	-157	-157
PERIODENS RESULTAT	**-110**	**-42**	**-81**	**-1**	**7**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-110	-42	-81	-1	7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**-110**	**-42**	**-81**	**-1**	**7**

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 21 anställda.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15 417	15 464	15 418
Fordringar hos koncernföretag	-	16 401	293
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	-	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	250	-
Derivat	50	66	39
Övriga långfristiga fordringar	6	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	**15 473**	**32 181**	**15 779**
Summa anläggningstillgångar	**15 473**	**32 181**	**15 779**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	6	-
Derivat	14	9	1
Kundfordringar	31	3	12
Aktuella skattefordringar	5	94	3
Övriga fordringar	26	132	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	18	6
Summa kortfristiga fordringar	80	**262**	**76**
Likviditetsplaceringar	-	184	184
Kassa och bank	27	141	2 327
Summa omsättningstillgångar	**107**	**587**	**2 587**
SUMMA TILLGÅNGAR	**15 579**	**32 768**	**18 366**

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	181	181	181
Fritt eget kapital			
Överkursfond	28 406	28 406	28 406
Balanserat resultat	-23 739	-23 599	-23 475
Hybridobligation	8 740	8 558	8 401
Årets resultat	-110	-42	7
Summa fritt eget kapital	**13 297**	**13 324**	**13 338**
Summa eget kapital	**13 478**	**13 505**	**13 520**
Obeskattade reserver	**85**	**85**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	1 380	433
Obligationslån	-	1 183	3
Avsättning	80	-	80
Skulder till intressebolag/joint ventures	-	105	-
Derivat	21	158	2
Uppskjuten skatteskuld	169	211	272
Skulder hos koncernbolag	1 116	14 476	3 111
Summa långfristiga skulder	**1 385**	**17 514**	**3 901**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	453	1 152	-
Obligationslån	3	446	751
Leverantörsskulder	49	5	-
Övriga skulder	72	2	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52	59	95
Summa kortfristiga skulder	**630**	**1 664**	**860**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**15 579**	**32 768**	**18 366**

Hållbarhet

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

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

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

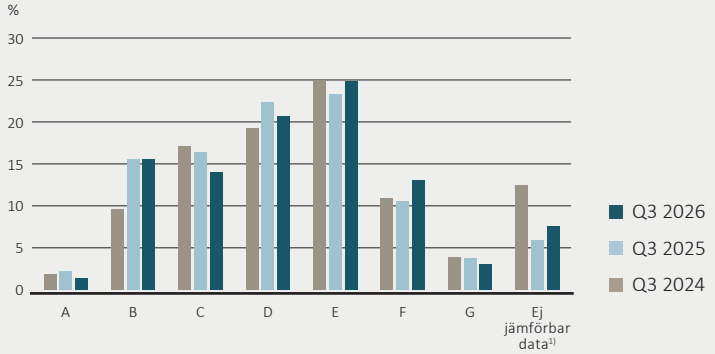
Miljöansvar i fastighetsutveckling
SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling av redan exploaterad mark, och en skademinimeringshierarki tillämpas vid all verksamhet som berör känsliga miljöer. I ny- och ombyggnadsprojekt strävar SBB efter att aldrig använda material med miljö-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

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

Våra mål 2030:

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

Energiklass, andel av marknadsvärde



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

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 30 september 2026 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 2,79 kr, och motsvarande för serie D var 6,93kr per 2026-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 4 511 mkr och serie D var 1 034 mkr. Under årets första 9 månader har i genomsnitt cirka 11 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 38 mkr.

Ägarna

Vid utgången av tredje kvartalet 2026 fanns 143 705 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 16 procent jämfört med motsvarande tidpunkt 2025. Aktiekapitalet uppgick per 30 september 2026 till 181 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D.

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.

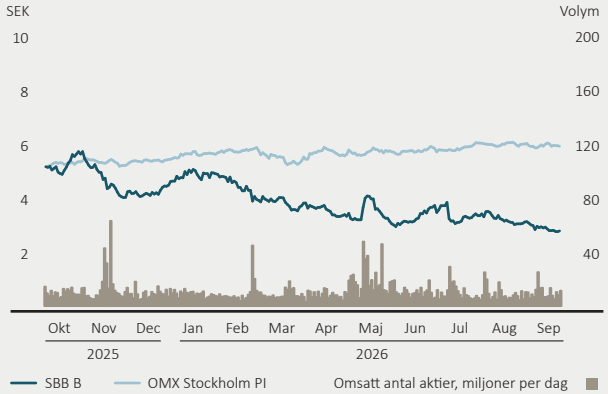
Aktier i eget förvar

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

	Betalkurs, kr	
	30 Sep 2026	30 Sep 2025
B-aktier	2,79	5,14
D-aktier	6,93	8,98

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025
B-Aktier	38	97
D-Aktier	5	5

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarstrukturen per 30 september 2026

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
APG Invest AS [1)]	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Erik Salén	-	94 554 084	-	5,35	2,58
Dragfast AB	-	59 100 000	1 220 000	3,41	1,65
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Vanguard	-	45 582 826	5 759 433	2,90	1,40
Avanza Pension	-	27 329 154	17 429 153	2,53	1,22
Arvid Svensson Invest	-	38 627 652	-	2,18	1,06
Handelsbanken Fonder	-	34 516 025	2 589 868	2,10	1,01
BlackRock	-	32 737 213	-	1,85	0,89
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Swedbank Försäkring	-	20 179 893	2 761 308	1,30	0,63
Marjan Dragicevic	-	20 750 000	1 120 000	1,24	0,60
Michael Cocozza	-	18 865 245	-	1,07	0,52
Jupiter Asset Management	-	17 192 727	-	0,97	0,47
Övriga	-	834 940 719	117 074 364	53,84	26,02
Totalt antal utestående aktier	**209 977 491**	**1 409 200 088**	**149 208 126**	**100**	**100**
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	**209 977 491**	**1 409 200 088**	**193 865 905**	**100**	**100**

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

Tilläggsuppgifter

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

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

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

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

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

Verkligt värde räntebärande skulder
SBB har räntebärande skulder bestående av skulder till kreditinstitut uppgående till 15 953 mkr (9 819) där verkligt värde uppgår till 15 987 mkr (9 830) samt obligationslån 31 090 mkr (30 168) där verkligt värde uppgår till 28 202 mkr (27 840). Beräkning av verkligt värde för obligationer har baserats på skuldinstrumentets marknadsvärde och för skulder till kreditinstitut genom diskontering av framtida kassaflöden. Värderingen är gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms skillnader mellan bokförda och verkliga värden inte väsentliga.

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

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

Framtidsutsikter
SBB äger via dotterbolag och intresseföretag samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad samt attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Fastighetsportföljen i kombination med koncernens starka likviditet samt innehav i börsnoterade bolag ger bolaget möjlighet att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig. Exkluderas Sveafastigheter uppgår likviditeten till 2 540 mkr och innehav i börsnoterade bolag uppgår då till 12 406 mkr.

Transaktioner med närstående
SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intressebolag om 118 mkr (137) varav 21 mkr (57) redovisas inom avvecklad verksamhet. Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter. SBB har per 30 september 2026 en fordran på joint venture och intressebolag på 4 867 mkr (7 941). För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2025 sida 97-103.

SBB har i samband med Sveafastigheters förvärv av KlaraBo genom aktiebolagsrättslig fusion avyttrat fastigheter till KlaraBo till ett värde om 853 mkr. Se sida 32 för mer information. Transaktionen har skett på armlängds avstånd på grundval av oberoende värdering.

SBB har under perioden ingått avtal om försäljning av fastigheter till PPI med ett underliggande fastighetsvärde om 1 350 mkr. Transaktionen har skett på armlängds avstånd på grundval av oberoende värdering.

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

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

IFRS 18 syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined-performance measures” (MPM) samt ökad disaggregering av poster. SBB:s preliminära bedömning är att den nya standarden kommer att påverka dispositionen av vissa poster i resultaträkningen samt att nya obligatoriska delsummeringar tillkommer. Därtill kommer bedöms preliminärt IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs.

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

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

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

Omräkning av vinst per aktie

SBB har under perioden rättat beräkning av vinst per aktie för att i enlighet med IAS 33.A14 fullt ut reflektera villkoren avseende stamaktie D enligt bolagsordningen. I tabellen nedan presenteras skillnaderna mellan redovisade belopp och belopp redovisade i tidigare årsredovisning och delårsrapporter. Se sida 40-41 för beräkning.

	Redovisat i tidigare delårsrapport / årsredovisning	Delårsrapport Jan-Sep 2026
Jan-Sep 2025		
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,40	0,36
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	1,50	1,82
Avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,03	0,23
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	1,50	1,16
Kvarvarande och avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,74	0,60
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	1,50	2,98
Jul-Sep 2025		
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,24	0,20
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	0,50	0,98
Avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	-0,02	0,09
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	0,50	0,43
Kvarvarande och avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,37	0,28
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	0,50	1,41
Jan-Dec 2025		
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	0,58	0,83
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	2,00	0,83
Avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	-3,19	-2,40
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	2,00	-2,40
Kvarvarande och avvecklad verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	-2,04	-1,57
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	2,00	-1,57

Rörelseförvärv KlaraBo

Den 30 september 2026 genomfördes fusionen mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ), ett börsnoterat bostadsbolag, varvid Sveafastigheter absorberade KlaraBo och KlaraBo upplöstes utan likvidation.

Innan, men i direkt anslutning till, fusionen förvärvade KlaraBo samtliga andelar i SBB Residential Property AB, med ett underliggande fastighetsvärde om 5 935 mkr, samt vissa dotterbolag inom SBB, SBB Residential AB, med ett underliggande fastighetsvärde om 853 mkr, i utbyte mot aktier i KlaraBo.

SBB ägde innan fusionen 62,2 procent av röster och kapital i Sveafastigheter. SBB äger efter fusionen 58,9 procent av röster och kapital i Sveafastigheter.

SBB ägde innan fusionen 51,1 procent av röster och kapital i KlaraBo, varav 41,2 procent av röster och kapital erhölls i samband med försäljningen av SBB Residential Property AB samt SBB Residential AB. Innan försäljningen ägde SBB 16,3 procent av röster och kapital i KlaraBo.

Fusionen har redovisats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, med Sveafastigheter som redovisningsmässig förvärvare. De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna har preliminärt redovisats till verkligt värde per förvärvstidpunkten.

Förvärvsvederlag

Fusionen genomfördes genom att Sveafastigheter emitterade nya A- och B-aktier till aktieägarna i KlaraBo i enlighet med den tidigare offentliggjorda fusionsplanen. För varje tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo erhölls nio (9) nyemitterade A-aktier i Sveafastigheter och för varje tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo erhölls nio (9) nyemitterade B-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgick inte.

Som fusionsvederlag emitterade Sveafastigheter 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier, motsvarande totalt 105 500 557 aktier, varav SBB erhöll 54 016 243 aktier. Förvärvsvederlaget har fastställts till verkligt värde på de emitterade egetkapitalinstrumenten vid förvärvstidpunkten och uppgick till 3 307 mkr, varav SBB:s erhållna aktier motsvarade 1 693 mkr.

Det verkliga värdet på de emitterade egetkapitalinstrumenten har fastställts med utgångspunkt i Sveafastigheters aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Eftersom fusionen genomfördes utan kontant betalning utgörs förvärvsvederlaget uteslutande av emitterade egetkapitalinstrument.

Vinst vid förvärv till lågt pris

Den preliminära förvärvsanalysen resulterade i en vinst vid förvärv till lågt pris om 2 978 mkr, vilken har redovisats på raden Vinst vid förvärv till lågt pris i koncernens resultaträkning. Av den redovisade vinsten om 2 978 mkr, avser 3 065 den vinst som redovisats i Sveafastigheter, av vilka 87 mkr avser tillgångar som förvärvats från SBB varvid motsvarande belopp har eliminerats. Vinsten uppkom eftersom verkligt värde på de identifierbara förvärvade nettotillgångarna, efter beaktande av uppskjuten skatt, översteg verkligt värde på förvärvsvederlaget. Förvärvsvederlaget utgjordes av nyemitterade aktier, vars verkliga värde fastställdes med utgångspunkt i Sveafastigheters aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Skillnaden ska ses mot bakgrund av att noterade fastighetsbolag vid denna tidpunkt handlades med substansrabatt. Vinsten vid förvärv till lågt pris är en redovisningsmässig, icke kassaflödespåverkande effekt av förvärvsanalysen och återspeglar inte underliggande löpande intjäning.

Förvärvsanalysen är preliminär och kan komma att justeras under mätperioden enligt IFRS 3. Mätperioden kan pågå i högst tolv månader från förvärvstidpunkten och avser justeringar till följd av ny information om förhållanden som förelåg vid förvärvstidpunkten. Sådana justeringar redovisas retroaktivt från förvärvstidpunkten och kan därmed påverka den redovisade vinsten vid förvärv till lågt pris.

I förvärvsanalysen redovisades uppskjuten skatt på de fulla temporära skillnaderna mellan förvaltningsfastigheternas verkliga värden och skattemässiga värden. Före redovisningen av vinsten omprövade koncernen identifieringen och värderingen av de förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt värderingen av förvärvsvederlaget. Efter genomförd omprövning kvarstod överskottet, vilket redovisades som en vinst vid förvärv till lågt pris.

Fusionen genomfördes genom emission av egetkapitalinstrument och medförde därför inget kassautflöde avseende förvärvsvederlaget. Det verkliga värdet på emitterade egetkapitalinstrument i Sveafastigheter om sammanlagt 3 307 mkr utgör en icke kassaflödespåverkande transaktion och ingår inte i koncernens kassaflödesanalys. Förvärvade likvida medel om 119 mkr har tillsammans med återbetalning av lån uppgående till -4 066 mkr, villkorade av transaktionen, redovisats på raden Förvärv av dotterbolag justerat för förvärvade likvida medel om -3 947 mkr.

Förvärvsrelaterade kostnader hänförliga till fusionen uppgick för kvartalet till 54 mkr och har kostnadsförts som centraladministration i koncernens resultaträkning. Kostnaderna ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten. Transaktionen har inte gett upphov till några emissionskostnader redovisade över eget kapital.

Förvärvsanalys KlaraBo Sverige AB (publ)

	Förvärvat av Svea-fastigheter	Eliminering; Förvärvat från SBB	Netto-förvärv SBB
Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten			
Förvaltningsfastigheter, exkl tillgångar som innehas för försäljning	16 745	-853	15 892
Materiella anläggningstillgångar	25	-	25
Finansiella anläggningstillgångar	214	-	214
Fordringar	201	-7	194
Likvida medel	124	-5	119
Tillgångar som innehas för försäljning	235	-	235
Derivat	58	-	58
Uppskjuten skatteskuld	-791	10	-781
Långfristiga räntebärande skulder	-3 593	-	-3 593
Kortfristiga räntebärande skulder	-881	-	-881
Övriga skulder	-4 429	495	-3 934
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	-3	-	-3
Identifierade förvärvade nettotillgångar	**7 904**	**-360**	**7 544**
Tillkommande uppskjuten skatt fastigheter vid rörelseförvärv	-1 531	65	-1 466
Avgår verkligt värde på förvärvsvederlaget	-3 307	208	-3 099
Vinst vid förvärv till lågt pris	**3 065**	**-87**	**2 978**

Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde

	Förvärvat Svea-fastigheter	Eliminering; Förvärvat från SBB	Netto-förvärv SBB
Kontant erlagt förvärvsvederlag	–	–	–
Förvärvade likvida medel	124	-5	119
Nettoinflöde	**124**	**-5**	**119**
Återbetalning av lån villkorade av transaktionen	-4 066	-	-4 066
Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde	**-3 942**	**-5**	**-3 947**

Om förvärvet ägt rum 1 januari

SBB-koncernens intäkter och resultat före skatt för perioden uppgick till 1 443 mkr respektive -216. Hade förvärvet ägt rum 1 januari hade pe riodens intäkter och resultat före skatt uppgått till 2 301 mkr respektive 60 mkr.

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, per digital signatur

Andreas Morfiadakis

Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

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 24 november 2026 kl. 08:00 CET.

Andreas Morfiadakis,
VD, ir@sbbnorden.se

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

Revisorns granskningsrapport

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) org nr 556981-7660

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar inte intjäningsförmågan på sidan 6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm, as per digital signature
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Antal utestående stamaktier
Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppräknat till helår i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden.

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %
Periodens resultat uppräknat till helår i procent av genomsnittligt totalt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det totala egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, % (LTV)
Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr
Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr
Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgäld samt resultat från joint ventures och intresseföretag före finansiella poster, värdeförändringar och skatt samt finansiella poster.
Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och valutakursdifferenser.

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

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

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, inklusive räntederivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %
Redovisat eget kapital med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld exkl. uppskjuten skatt hänförlig till goodwill i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Långsiktigt substansvärde, kr
Eget kapital till moderbolagets aktieägare med avdrag för derivat samt återläggning av skatteskuld justerat för minoritetens andel av derivat och uppskjuten skatteskuld samt återläggning av derivat och uppskjuten skatt för joint ventures och intresseföretag som anses vara väsentliga innehav.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag etablerat sätt.

Nettoskuld, kr
Skulder till kreditinstitut och obligationslån minskat med likvida medel och likviditetsplaceringar.

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

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

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

Räntebärande skuld
Skulder till kreditinstitut och obligationslån.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (senaste 12 månader) med tillägg för resultat från JV och intresseföretag exkl värdeförändringar efter skatt, i relation till räntenetto
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %
Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %
Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr
Summa av konsoliderat fastighetsinnehav med tillägg för SBB:s andel av ej konsoliderat innehav med avdrag för den del av förvaltningsfastigheter som implicit belöper med innehavare utan bestämmande inflytande.
Nyckeltalet ger information om SBB:s sammanlagda exponering mot ökande respektive sjunkande fastighetsvärden.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %
Driftnetto (rullande 12 månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.
Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Direktavkastning fastigheter, %
Driftnetto (senaste 12 månader) i förhållande till genomsnittliga förvaltningsfastigheter (12 månader) exkl. projekt- och byggrätter.
Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig kontraktslängd utvecklingsfastigheter (WAULT), år
Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för utvecklingsfastigheter.
Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr
Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126	11 159	13 413	12 126
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 492	13 672	10 492	13 672	11 271
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 882**	**12 899**	**10 826**	**13 542**	**11 698**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 508	1 593	-830	732	-2 326
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-13,9%	12,3%	-7,7%	5,4%	-19,9%
Uppräkning till helår	-4,6%	4,1%	-23,0%	16,2%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-18,4%**	**16,4%**	**-30,7%**	**21,6%**	**-19,9%**

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
IB Totalt eget kapital	25 323	26 495	25 326	27 798	26 495
UB Totalt eget kapital	28 073	28 295	28 073	28 295	25 323
Genomsnittligt totalt eget kapital	**26 698**	**27 395**	**26 699**	**28 047**	**25 909**
Periodens resultat	-139	1 611	446	803	-2 308
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	-0,5%	5,9%	1,7%	2,9%	-8,9%
Uppräkning till helår	-0,2%	1,9%	5,0%	8,6%	-
Avkastning på totalt eget kapital	**-0,7%**	**7,8%**	**6,7%**	**11,4%**	**-8,9%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Räntebärande skuld	47 044	52 122	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 719	-1 919	-4 978
Räntebärande nettoskuld	**45 324**	**50 203**	**35 010**
Balansomslutning	80 742	85 194	69 410
Belåningsgrad	**56,1%**	**58,9%**	**50,4%**

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 835	2 291	1 202
Förvaltningsfastigheter	49 662	54 694	34 935
Byggrätter och pågående projekt	-4 230	-7 380	-6 160
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**45 432**	**47 314**	**28 775**
Direktavkastning	**4,0%**	**4,8%**	**4,2%**

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Driftnetto, Rullande 12 månader, kvarvarande verksamhet	1 198	1 152	1 173
Driftnetto, Rullande 12 månader, avvecklad verksamhet	231	1 144	1 093
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	**1 429**	**2 296**	**2 266**
Förvaltningsfastigheter, 2026-09-30	49 662	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-4 230	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-09-30	**45 432**	**-**	**-**
Förvaltningsfastigheter, 2026-06-30	35 325	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-4 905	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-06-30	**30 420**	**-**	**-**
Förvaltningsfastigheter, 2026-03-31	35 522	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-5 775	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-03-31	**29 747**	**-**	**-**
Förvaltningsfastigheter, 2025-12-31	34 935	-	34 935
Avgår; projekt- och byggrätter	-6 160	-	-6 160
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-12-31	**28 775**	**-**	**28 775**
Förvaltningsfastigheter, 2025-09-30	54 694	54 694	54 694
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 380	-7 380	-7 380
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-09-30	**47 314**	**47 314**	**47 314**
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	-	54 438	54 438
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 338	-7 338
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-06-30	**-**	**47 100**	**47 100**
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	-	55 061	55 061
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 099	-7 099
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	-	**47 962**	**47 962**
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	-	55 653	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 654	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	-	**47 999**	**47 999**
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	-	53 867	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 955	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	-	**45 912**	**-**
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	**36 338**	**47 257**	**43 830**
Direktavkastning, 12 månader	**3,9%**	**4,9%**	**5,2%**

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	934	908	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	861	1 093
Uppräkning av driftnetto till helår	311	590	-
Justering till normaliserat driftnetto	590	-67	-1 064
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	**1 835**	**2 291**	**1 202**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Immateriella anläggningstillgångar	75	1 250	75
Ej pantsatt fastighetsvärde	19 168	17 691	11 170
Nyttjanderätt tomträtt	330	585	347
Inventarier	81	83	71
Uppskjutna skattefordringar	816	762	485
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	20 120	23 288	25 560
Likviditetsplaceringar	68	217	183
Kundfordringar och övriga fordringar	793	625	773
Derivat	364	159	92
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-9 464	-14 928	-14 929
Ej pantsatta tillgångar	**32 351**	**29 732**	**23 829**
Ej säkerställda lån	31 090	35 549	30 168
Likvida medel	-1 651	-1 702	-4 795
Netto icke säkerställd senior skuld	**29 439**	**33 847**	**25 374**
Ej pantsatt kvot	**1,10**	**0,88**	**0,94**

Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Development

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga, SBB Development	179	228	273
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga, SBB Development	291	364	418
Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Development	**61,7%**	**62,6%**	**65,3%**

Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	2 807	1 564	1 594
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	2 959	1 634	1 672
Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter	**94,9%**	**95,7%**	**95,3%**

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	612	568	180	250	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	211	128	73	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-868	-1 037	-298	-329	-1 462
Tomträttsavgälder	-10	-9	-3	-3	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	1 728	1 064	617	357	1 443
varav finansiella poster	-1 391	-820	-555	-266	-1 113
Avvecklad verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-4	771	5	266	965
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	493	-	167	639
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-57	-	-18	-73
Tomträttsavgälder	-	-8	-	-3	-10
Resultat från joint ventures och intresseföretag					
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	-	545	-	198	683
varav finansiella poster	-	-1 000	-	-330	-1 272
Förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet [1]	**345**	**722**	**73**	**361**	**744**
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	**0,21**	**0,47**	**0,05**	**0,23**	**0,48**

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 35 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto	743	764	277	277	1 173
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	62	153	26	56	367
Driftnetto jämförbart bestånd	**682**	**611**	**251**	**221**	**808**
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år [1]	654	571	237	215	752
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	**28**	**39**	**13**	**6**	**56**
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	**4,3%**	**6,9%**	**5,6%**	**2,8%**	**7,4%**

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Hyresintäkter	1 220	1 150	413	390	1 871
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	96	203	37	77	606
Hyresintäkter jämförbart bestånd	**1 124**	**947**	**378**	**314**	**1 265**
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år [1]	1 072	900	358	298	1 207
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	**52**	**47**	**19**	**15**	**58**
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	**4,9%**	**5,3%**	**5,3%**	**5,1%**	**4,8%**

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Eget kapital	28 073	28 295	25 323
Uppskjuten skatt exklusive uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	1 359	1 898	1 581
Summa	**29 431**	**30 194**	**26 904**
Balansomslutning	80 742	85 194	69 409
Justerad soliditet	**36,5%**	**35,4%**	**38,8%**

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	612	568	180	250	665
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värde-förändringar efter skatt	267	194	49	72	262
Resultat före finansiella poster	**879**	**762**	**229**	**323**	**927**

Resultat per stamaktie (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-143	1 083	446	604	1 781
Resultat hänförligt till hybridobligation	-301	-235	-109	-79	-356
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 369	-18	-1 276	-71	-18
Resultat hänförligt till stamaktier	**-1 813**	**830**	**-939**	**455**	**1 406**
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Genomsnittligt antal stamaktier D, motsvarande förtur till utdelning	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**
Genomsnittligt antal stamaktier D, motvarande förtur till utdelning	149 208 126	746 040 630	149 208 126	746 040 630	149 208 126
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	**1 768 385 705**	**2 279 621 893**	**1 768 385 705**	**2 318 457 442**	**1 704 364 351**
Resultat hänförligt till stamaktier	-1 813	830	-939	455	1 406
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	1 768 385 705	2 279 621 893	1 768 385 705	2 318 457 442,00	1 704 364 351
Resultat hänförligt till stamaktier / Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D, kr / aktie	**-1,03**	**0,36**	**-0,53**	**0,20**	**0,83**
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Resultat per stamaktie D, innan utdelningsbegränsning 2kr/år	-1,03	1,82	-0,53	0,98	0,83
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	*-1,03*	*1,82* [2]	*-0,53*	*0,98* [2]	*0,83*
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	-1,03	1,82	-0,53	0,98	0,83
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Resultat hänförligt till stamaktier D	**-153**	**272**	**-79**	**146**	**123**
Resultat hänförligt till stamaktier	-1 813	830	-939	455	1 406
Resultat hänförligt till stamaktier D	-153	272	-79	146	123
Resultat hänförligt till stamaktier A och B	**-1 660**	**558**	**-860**	**308**	**1 283**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	**-1,03**	**0,36**	**-0,53**	**0,20**	**0,83**
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	**-1,03**	**1,82**	**-0,53**	**0,98**	**0,83**

1) Baserat på Kvarvarande och avvecklad verksamhet.

2) Då ingen utdelning har lämnats på stamaktier av serie D under 2025 har utdelningstaket enligt bolagsordningen höjts från 2 kr till 4kr per aktie för räkenskapsåret 2025.

Resultat per stamaktie (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	3	528	-	198	-4 088
Resultat hänförligt till stamaktier	**3**	**528**	-	**198**	**-4 088**
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Genomsnittligt antal stamaktier D, motvarande förtur till utdelning	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**
Genomsnittligt antal stamaktier D, motvarande förtur till utdelning	149 208 126	746 040 630	149 208 126	746 040 630	149 208 126
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	**1 768 385 705**	**2 279 621 893**	**1 768 385 705**	**2 318 457 442**	**1 704 364 351**
Resultat hänförligt till stamaktier	3	528	-	198	-4 088
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	1 768 385 705	2 279 621 893	1 768 385 705	2 318 457 442	1 704 364 351
Resultat hänförligt till stamaktier / Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D, kr / aktie	**-**	**0,23**	**-**	**0,09**	**-2,40**
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Resultat per stamaktie D, innan utdelningsbegränsning 2kr/år	-	1,16	-	0,43	-2,40
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	-	*1,16*	-	*0,43*	*-2,40*
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	-	1,16	-	0,43	-2,40
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Resultat hänförligt till stamaktier D	**-**	**173**	**-**	**64**	**-358**
Resultat hänförligt till stamaktier	3	528	-	198	-4 088
Resultat hänförligt till stamaktier D	-	173	-	64	-358
Resultat hänförligt till stamaktier A och B	**3**	**355**	-	**134**	**-3 731**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	**-**	**0,23**	**-**	**0,09**	**-2,40**
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	**-**	**1,16**	**-**	**0,43**	**-2,40**

1) Baserat på Kvarvarande och avvecklad verksamhet.

Resultat per stamaktie (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-139	1 611	446	803	-2 308
Resultat hänförligt till hybridobligation	-301	-235	-109	-79	-356
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 369	-18	-1 276	-71	-18
Resultat hänförligt till stamaktier	**-1 810**	**1 358**	**-939**	**653**	**-2 682**
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Genomsnittligt antal stamaktier D, motvarande förtur till utdelning	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**	**746 040 630**	**149 208 126**
Genomsnittligt antal stamaktier D, motsvarande förtur till utdelning	149 208 126	746 040 630	149 208 126	746 040 630	149 208 126
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	**1 768 385 705**	**2 279 621 893**	**1 768 385 705**	**2 318 457 442**	**1 704 364 351**
Resultat hänförligt till stamaktier	-1 810	1 358	-939	653	-2 682
Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D	1 768 385 705	2 279 621 893	1 768 385 705	2 318 457 442	1 704 364 351
Resultat hänförligt till stamaktier / Viktat genomsnitt antal stamaktier A, B och D, kr / aktie	**-1,02**	**0,60**	**-0,53**	**0,28**	**-1,57**
Viktningsfaktor enligt utdelningsrätt (1 vid förlust, 5 vid vinst [1])	1	5	1	5	1
Resultat per stamaktie D, innan utdelningsbegränsning 2kr/år	-1,02	2,98	-0,53	1,41	-1,57
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	*-1,02*	*2,98* [2]	*-0,53*	*1,41*	*-1,57*
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	-1,02	2,98	-0,53	1,41	-1,57
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Resultat hänförligt till stamaktier D	**-153**	**445**	**-79**	**210**	**-235**
Resultat hänförligt till stamaktier	-1 810	1 358	-939	653	-2 682
Resultat hänförligt till stamaktier D	-153	445	-79	210	-235
Resultat hänförligt till stamaktier A och B	**-1 657**	**914**	**-860**	**443**	**-2 447**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 533 581 263	1 619 177 579	1 572 416 812	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B, kr/aktie	**-1,02**	**0,60**	**-0,53**	**0,28**	**-1,57**
Resultat per stamaktie D, kr/aktie	**-1,02**	**2,98**	**-0,53**	**1,41**	**-1,57**

1) Baserat på Kvarvarande och avvecklad verksamhet.

2) Då ingen utdelning har lämnats på stamaktier av serie D under 2025 har utdelningstaket enligt bolagsordningen höjts från 2 kr till 4kr per aktie för räkenskapsåret 2025.

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	15 953	16 243	9 819
Obligationslån	31 090	35 879	30 168
Räntebärande skuld	**47 044**	**52 122**	**39 988**

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Räntebärande skuld	47 044	52 122	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 719	-1 919	-4 978
Räntebärande nettoskuld	**45 324**	**50 203**	**35 010**

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	709	1 666	665
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	191	-	965
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	422	-449	330
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, avvecklad verksamhet	-133	-	-588
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	**1 189**	**1 218**	**1 372**
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	356	953	289
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	146	-	639
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 292	-1 461	-1 462
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-15	-	-73
Summa Räntenetto	**-806**	**-508**	**-607**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**1,5**	**2,4**	**2,3**

Soliditet

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Eget kapital	28 073	28 295	25 323
Balansomslutning	80 742	85 194	69 409
Soliditet	**34,8%**	**33,2%**	**36,5%**

Långsiktigt substansvärde [1]

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 492	13 672	11 271
Avdrag derivat	-318	173	-1
Återläggning uppskjuten skatteskuld	3 713	2 128	1 652
Minoritet			
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till minoritet	-1 326	-442	-407
Joint venture och intresseföretag			
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	2 474	398	2 132
Totalt långsiktigt substansvärde	**15 035**	**15 929**	**14 646**
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 768 385 705	1 768 385 705
Totalt substansvärde per aktie	**8,50**	**9,01**	**8,28**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende A- och B-aktier	8,50	9,01	8,28
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende D-aktier [2]	8,50	9,01	8,28
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 619 177 579	1 619 177 579
Antal aktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126
Substansvärde Sveafastigheter			
Eget kapital, Sveafastigheter	21 498	14 941	14 929
Innehavare utan bestämmande inflytande (minoritet)	-8 840	-5 721	-5 652
Avdrag/Återläggning derivat, Sveafastigheter	-270	74	77
Återläggning uppskjuten skatteskuld, Sveafastigheter	3 494	1 079	1 076
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförlig till minoritet	-1 326	-442	-407
Substansvärde Sveafastigheter	**14 557**	**9 930**	**10 023**
Substansvärde Nordiqus			
Bokfört värde	9 303	8 716	8 629
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	243	144	180
Substansvärde Nordiqus	**9 546**	**8 860**	**8 809**
Substansvärde Public Property Invest			
Långsiktigt substansvärde, rapporterat av Public Property Invest	24 596	8 240	23 823
SBBs andel, %	40,87	33,54	40,63
Substansvärde Public Property Invest	**10 052**	**2 764**	**9 679**
Bokfört värde	7 821	2 639	7 742
Substansvärdesjustering	**2 231**	**125**	**1 937**
Substansvärde SBB Residential Property			
Bokfört värde	-	3 092	3 092
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	-	11	15
Substansvärde SBB Residential Property	**-**	**3 103**	**3 107**

1) SBB har under fjärde kvartalet 2025 ändrat sin definition av nyckeltalet, jämförelseperiod har räknats om. För definition, se sida 35.
2) Enligt bolagsordningen har A-, B- och D-aktier samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31 kr för D-aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	15 953	16 243	9 819
Säkerställda övriga lån	-	330	-
Summa säkerställda skulder	**15 953**	**16 573**	**9 819**
Balansomslutning	80 742	85 194	69 409
Säkerställd belåningsgrad	**19,8%**	**19,5%**	**14,1%**

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	30 Sep 2026	30 Sep 2025	31 Dec 2025
Förvaltningsfastigheter	49 662	54 694	34 935
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	**49 662**	**54 694**	**34 935**
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-18 975	-11 054	-10 964
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	**30 687**	**43 640**	**23 971**
SBB Residential Property AB			
Förvaltningsfastigheter	-	6 113	6 112
SBB:s ägarandel	-	100%	100%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	**-**	**6 113**	**6 112**
Public Property Invest			
Förvaltningsfastigheter	52 814	14 733	49 488
SBB:s ägarandel	43,26%	33,54%	40,63%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest	**22 845**	**4 941**	**20 107**
Nordiqus			
Förvaltningsfastigheter	43 066	39 758	39 593
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus	**21 464**	**19 815**	**19 733**
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	30 687	43 640	23 971
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	-	6 113	6 112
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest	22 845	4 941	20 107
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus	21 464	19 815	19 733
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	5 074	19 759	5 898
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	**80 069**	**94 269**	**75 821**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	Jan-Sep 2026	Jan-Sep 2025	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	934	908	352	317	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	861	-	297	1 093
Driftnetto, total verksamhet	**934**	**1 769**	**352**	**612**	**2 266**
Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	1 443	1 418	488	466	1 871
Hyresintäkter, avvecklad verksamhet	-	1 075	-	351	1 380
Hyresintäkter, total verksamhet	**1 443**	**2 494**	**488**	**816**	**3 251**
Överskottsgrad	**64,6%**	**70,9%**	**72,0%**	**75,0%**	**69,7%**

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2026	2027-02-16
Årsredovisning 2026	2027-04
Delårsrapport Q1 2027	2027-05-04
Årsstämma 2027	2027-05-19
Delårsrapport Q2 2027	2027-07-15
Delårsrapport Q3 2027	2027-10-28

Kontakt

Andreas Morfiadakis
VD

Sebastian Westberg
Finansdirektör & IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se

Samhällsbyggnadsbolaget